



BOLETIN OFICIAL DEL PARLAMENTO DE CANARIAS

II LEGISLATURA

Año III

17 de Enero de 1989

Núm. 5

INDICE

PROPOSICIONES DE LEY

PPL-IP.1 (IL)

DE VIVIENDAS PARA CANARIAS: PLAZO DE PRESENTACION DE ENMIENDAS

Pág.

65

PROPOSICIONES DE LEY

PPL-IP.1 (IL)

DE VIVIENDAS PARA CANARIAS: PLAZO
DE PRESENTACION DE ENMIENDAS

PRESIDENCIA

El Pleno del Parlamento, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 1988, aprobó la enmienda a la totalidad, de texto alternativo, presentada por los Grupos Parlamentarios Agrupaciones Independientes de Canarias (A.I.C.), C.D.S. y de Alianza Popular, a la Proposición de Ley de viviendas para Canarias, tomada en consideración por el Pleno de la Cámara en sesión de fecha 19 de enero de 1988.

La Mesa del Parlamento, en reunión del día 6 de octubre de 1988, en conformidad con lo dispuesto en los artículos 123º.4 y 114º.5 del Reglamento de la Cámara, acordó el envío del citado texto alternativo a la Comisión de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento, y la apertura de plazo de presentación de enmiendas al articulado.

Los Diputados y Grupos Parlamentarios tendrán un plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la publicación en este Boletín, para presentación de enmiendas.

En la Sede del Parlamento, a 13 de enero de 1989.

EL PRESIDENTE,
Victoriano Ríos Pérez.

(Referencia: Publicación en el B.O.P.C. nº 21, de 19 de abril de 1988).

TEXTO ALTERNATIVO

PROPOSICION DE LEY DE VIVIENDAS PARA CANARIAS

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Constitución Española en su artículo 47 ampara el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, exigiendo a los Poderes Públicos la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho. El Estatuto de la Autonomía de Canarias en su artículo 26.11 otorga a la Comunidad Autónoma competencia exclusiva en materia de vivienda. Dar respuesta a ese mandato constitucional, dentro de las disposiciones estatutarias, justifica la presente ley que permite el encauzamiento de la actividad de la Administración Autónoma en materia de fomento y servicio público de la vivienda.

La característica básica de la política de vivienda en España ha sido su centralismo, no sólo en la planificación sino en la programación, lo que ha motivado serias disfuncionalidades de diversa índole en las actuaciones del Estado entre las que destacan la uniformidad tipológica de la oferta, el equivocado tratamiento del medio urbano y rural, el deterioro del parque de viviendas existente, la falta de control riguroso sobre los resultados de la actuación pública no sólo en los costes de producción sino también en el hecho de no ser siempre las personas más necesitadas las que se benefician en mayor grado de las ayudas públicas.

Regular de forma completa el conjunto de las ayudas a otorgar por la Administración Autónoma y las medidas que corrijan los defectos citados, deben ser

articuladas no sólo en cuanto al objeto, contemplado la vivienda íntegramente ya sean de nueva promoción, de protección oficial, viviendas rehabilitadas tanto en el medio urbano como rural, la vivienda autoconstruida, que no ha dispuesto de un marco específico de ayuda estatal aunque constituye un sector de excepcional importancia en el Archipiélago Canario. Al mismo tiempo que se contempla el régimen de uso de las mismas, ya sean en venta como en alquiler.

La presente Ley debe ser asimismo onmicomprensiva respecto del usuario, estructurándolo en segmentos poblacionales definidos por sus niveles de renta, partiendo de los mínimos, a quienes se destinan las viviendas en régimen de alquiler con subsidiación de diversas cuantías de las rentas, pasando por diversos tramos intermedios de usuarios de las viviendas de protección oficial, ya sean de régimen especial como general, ofrecidas en alquiler o venta, hasta los más elevados en los que la ayuda se limita a garantizar las características de habitabilidad de sus viviendas, concentrando las ayudas oficiales en los grupos sociales de más bajos niveles de ingresos.

Con objeto de estructurar las medidas de actuación teniendo en cuenta las disponibilidades económicas que se articulen en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma y los ciclos productivos de la construcción de viviendas, se define el Plan de duración trienal de Asistencia a la Vivienda que permite disponer de todos los recursos de los programas de viviendas de la Administración del Estado con programas que contemplan las características específicas de la vivienda en el Archipiélago Canario.

Para ello el Plan de Asistencia a la Vivienda se divide en cuatro programas:

- Un Programa Complementario que definirá las ayudas adicionales a las establecidas para las viviendas de protección oficial por la Administración del Estado.
- Un Programa Independiente de ayudas a aquellas viviendas que no entren en el ámbito de actuación estatal.
- Un Programa de Alquiler que complete las ayudas de la Comunidad Autónoma para aquellos segmentos de población con escasos niveles de rentas y que pueden variar sus condiciones económicas o de ubicación en plazo breve.
- Un Programa de Subvención cuyo contenido será fijado anualmente según las posibilidades presupuestarias de la Comunidad Autónoma.
- La articulación de las medidas concretas que se establecen en esta Ley, serán desarrolladas reglamentariamente.

CAPITULO PRELIMINAR.

Artículo 1º.- AMBITO Y OBJETO DE ACTUACION.

1.- Es objeto de la presente Ley la regulación de las actuaciones de la Administración Pública Canaria en materia de vivienda, en el ámbito territorial del Archipiélago Canario.

2.- Se someterá a lo dispuesto en esta Ley la actuación de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias en las siguientes materias:

- a) Alquiler de viviendas, sean o no de protección oficial.
- b) Nueva construcción de V.P.O.
- c) Autoconstrucción de viviendas.
- d) Rehabilitación de viviendas en el medio urbano y en el medio rural.

CAPITULO PRIMERO.- DE LAS MEDIDAS DE ACTUACION.

Artículo 2º.- PLAN DE ASISTENCIA A LA VIVIENDA.

1.- Para cada trienio, en las cuantías efectivamente consignadas en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del correspondiente ejercicio, por Decreto del Gobierno de Canarias, a propuesta conjunta de los Consejeros con competencias en materia de Vivienda y Hacienda, se aprobará un PLAN DE ASISTENCIA A LA VIVIENDA.

2.- El Plan de Asistencia contendrá los siguientes Programas:

- a) Un PROGRAMA COMPLEMENTARIO de los auxilios dispensados a las Viviendas de Protección Oficial por la Administración del Estado.
- b) Un PROGRAMA INDEPENDIENTE de ayuda a la vivienda destinado a aquellas actuaciones que, no siendo susceptibles de ser calificadas como Viviendas de Protección Oficial, revistan interés público o social.
- c) Un PROGRAMA DE ALQUILER en el que se describan el conjunto de medidas que la Comunidad Autónoma considere oportuno adoptar para fomentar la promoción de viviendas que, cumpliendo las condiciones que el propio plan determine, sean o no susceptibles de obtener la calificación de V.P.O., se destinen a su alquiler, y para auxiliar a quienes perteneciendo a determinados segmentos de la población, definidos por sus niveles de renta, pretendan alquilar la vivienda.

d) Un PROGRAMA DE INVERSIONES directas de la Comunidad Autónoma en el que se recojan sus promociones públicas de V.P.O. y las dotaciones destinadas a la mejora o ampliación de equipamientos de polígonos infradotados.

Artículo 3º.- CONTENIDO DEL PROGRAMA COMPLEMENTARIO.

1.- El Programa Complementario se dirige a la protección adicional a la establecida por la Administración del Estado de las siguientes materias:

- a) Promoción, construcción y adquisición de V.P.O.
- b) Adquisición y urbanización de suelo destinado en exclusiva a la promoción de V.P.O.
- c) Rehabilitación de la vivienda urbana y rural susceptible de obtener la calificación de V.P.O.
- d) Adquisición de edificaciones para su rehabilitación con destino a V.P.O.

2.- Las medidas de protección contenidas en el Programa Complementario podrán consistir en: subvenciones personales y objetivas al adquirente, préstamos al promotor o al adquirente y subsidiación de los intereses devengados por los préstamos concedidos al adquirente.

Artículo 4º.- CONTENIDO DEL PROGRAMA INDEPENDIENTE.

1.- El Programa Independiente se dirige a la protección de:

- a) Vivienda Autoconstruida.
- b) Promoción, construcción y adquisición de viviendas que, no pudiendo obtener la calificación como V.P.O. y cumpliendo los requisitos que reglamentariamente se determinen estén destinadas a grupos específicos de la población canaria especialmente necesitados de acceder a una vivienda habitual y permanente.
- c) Adquisición y urbanización del suelo con el destino de promoción de las viviendas previstas en los apartados anteriores.
- d) Rehabilitación de viviendas urbanas o rurales que no puedan obtener la condición de V.P.O. y cumplan los requisitos reglamentariamente establecidos.

2.- Las medidas de protección contenidas en el Programa Independiente consistirán en: subvenciones personales y objetivas al adquirente, préstamos al promotor o al adquirente, subsidiación de los intereses devengados por esos préstamos y cualesquiera otras previstas por ésta u otra norma para la consecución del fin previsto en el número anterior.

3.- Los auxilios al inquilino consistirán en el otorgamiento de subvenciones afectas al pago de las rentas cuyas cuantías, dentro de los límites presupuestarios de cada año y del importe máximo de la renta que se fije en el propio programa, se determinarán en función, del carácter público o privado de su promotor; de su calificación o no como V.P.O.; del montante de la suma de los ingresos anuales del arrendatario y de las personas que con él convivan; y de las circunstancias familiares del arrendatario. La suma de los salarios anuales del arrendatario auxiliado y de las personas que con él convivan no podrá exceder del doble del Salario Mínimo Interprofesional ni del 25% del valor de la vivienda alquilada.

4.- Asimismo, la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias podrá promover la construcción o rehabilitación de viviendas con destino a su arrendamiento.

CAPITULO SEGUNDO.- VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.

Artículo 5º.- CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ALQUILER.

1.- El Programa de Alquiler distinguirá las medidas destinadas a la promoción de viviendas construidas para su arrendamiento y los auxilios a otorgar a los inquilinos.

2.- Las medidas de apoyo a la promoción podrán consistir, tanto si las viviendas son de nueva construcción como procedentes de la rehabilitación, en:

a) Concesión de préstamos con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma a otras entidades públicas o privadas promotoras de viviendas o que las pretendan adquirir para su rehabilitación y posterior arrendamiento, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

b) Cesión gratuita de terrenos al promotor por la Comunidad Autónoma y mediación ante los Cabildos Insulares o Ayuntamientos con aquella finalidad, siempre que esta cesión tenga como contraprestación una limitación en el importe de la renta.

c) Mediación en la obtención de préstamos por los promotores o rehabilitadores públicos o privados de las Cajas de Ahorro o de otras instituciones financieras establecidas en Canarias, suscribiendo los oportunos convenios de colaboración con éstas o concediendo la calificación de estos préstamos como computables en coeficientes de inversión obligatoria.

Artículo 6º.- ACTUACION ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE V.P.O.

1.- La actividad de la Administración de la Comu-

nidad Autónoma de Canarias en materia de V.P.O. se ajustará a la legislación del Estado reguladora de su régimen jurídico.

2.- No obstante, por el Gobierno de Canarias se podrán adaptar las normas reglamentarias que componen el régimen jurídico de las V.P.O. en los siguientes aspectos:

a) Adecuación de las Normas Técnicas, de Calidad y Diseño a las peculiaridades orográficas, climáticas y estéticas del Archipiélago Canario.

b) Criterios de computación de la superficie útil de las Viviendas de Protección Oficial.

c) Simplificación orgánica y funcional de la tramitación de los expedientes de V.P.O. para lograr una mayor eficacia y celeridad en su despacho.

Artículo 6 bis.- CONTENIDO DEL PROGRAMA DE INVERSION.

El Programa de Inversión contendrá, dentro de los límites Presupuestarios de cada ejercicio, las siguientes previsiones:

a) Promociones directas de la Comunidad Autónoma de V.P.O. de Régimen Ordinario o Especial, financiadas en todo o en parte, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, destinadas a su venta o alquiler.

b) Rehabilitaciones del parque público de viviendas de la Comunidad Autónoma.

c) Inversiones destinadas a la ampliación o mejora de los equipamientos de polígonos de viviendas infradotados, sean propios de la Comunidad Autónoma o de terceros.

CAPITULO TERCERO.- DE LA VIVIENDA AUTOCONSTRUIDA.

Artículo 7º.- CONCEPTO.

Se entiende por viviendas autoconstruidas, a los efectos de esta ley, las edificaciones destinadas a vivienda que constituya domicilio habitual y permanente de su promotor en las que la persona de éste coincida con la del constructor, siempre que se realicen en suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar a tal fin delimitado por el planeamiento urbanístico del respectivo Ayuntamiento.

Artículo 8º.- CESION DE TERRENOS.

Cuando los terrenos urbanizados a los efectos del artículo anterior fueran propiedad municipal, tan sólo podrán ser objeto de los beneficios regulados en los

siguientes artículos las viviendas autoconstruidas en los mismos en el caso de que los terrenos fueran cedidos al promotor gratuitamente o por un precio equivalente al estricto coste de repercusión del suelo y de la urbanización.

Artículo 9º.- PROYECTOS.

1.- Por la Consejería con competencias en materia de vivienda, bien directamente, bien a través de los correspondientes Cabildos Insulares, mediante el oportuno convenio, se establecerán en cada una de las islas del archipiélago Oficinas Insulares o Comarcales de Vivienda en las que se expedirán, a los promotores de viviendas autoconstruidas, proyectos aptos para ese fin, ejerciendo las demás funciones que se les atribuyan reglamentariamente.

2.- A los efectos del párrafo anterior, por la Consejería con competencias en materia de vivienda se suscribirán los oportunos Convenios de Colaboración en el correspondiente Colegio de Arquitectos.

3.- La dirección de las obras de edificación conforme a los proyectos citados en los números precedentes se llevará a cabo por los técnicos de las Oficinas Insulares o Comarcales de Vivienda o, en su caso, por los redactores de los proyectos en la forma acordada en el convenio al que se refiere el número anterior de este artículo.

Artículo 10º.- CALIFICACION COMO V.P.O.

Las viviendas autoconstruidas podrán obtener la calificación de viviendas de Protección Oficial siempre que el proyecto que les sirva de base y su ejecución se ajusten a los requisitos previstos en la legislación especial regladora de las mismas.

Reglamentariamente se determinarán las particularidades precisas para la obtención de la calificación, como de Protección Oficial, de las viviendas autoconstruidas.

Artículo 11º.- SUBVENCIONES.

1.- La adquisición del suelo y de los materiales precisos para la autoconstrucción de viviendas podrá ser subvencionada por el Gobierno de Canarias, dentro de los límites de las consignaciones presupuestarias para cada ejercicio y hasta un máximo del cincuenta por ciento de su importe, bien directamente por la correspondiente Consejería, bien a través de los Cabildos Insulares o de los Ayuntamientos mediante la suscripción del oportuno convenio.

2.- Las modalidades y cuantía de las subvenciones previstas en el número anterior se determinarán en función de que la edificación autoconstruida haya obtenido o no la calificación como vivienda de protección oficial.

CAPITULO CUARTO.- REHABILITACION DE VIVIENDAS.

Artículo 12º.- FOMENTO DE LA REHABILITACION.

La Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias fomentará, a través de las medidas incluidas en los Programas del Plan de Asistencia previsto en el artículo 2, la rehabilitación de las viviendas urbanas o rurales.

Artículo 13º.- VIVIENDA URBANA.

1.- A los efectos de esta Ley, se entenderá por viviendas urbanas las edificaciones destinadas a domicilio habitual, permanente y exclusivo de su titular, construidos en las zonas que el Plan de Asistencia a la Vivienda delimite a tal fin.

2.- Asimismo la rehabilitación de viviendas será protegible, en los términos del artículo 5º de esta Ley, cuando su destino sea el de alquiler.

Artículo 14º.- VIVIENDA RURAL.

1.- A los efectos de esta Ley, se entenderá por viviendas rurales las edificaciones no suntuarias destinadas a domicilio habitual, permanente y exclusivo de su titular, erigidas en las áreas que en el propio Plan de Asistencia a la Vivienda se califiquen como RURALES por su alejamiento de los principales núcleos ciudadanos o turísticos y porque su actividad económica esencial sea propia del sector primario.

Artículo 15º.- CALIFICACION DE PROYECTOS.

1.- Sólo podrán obtener los auxilios previstos en esta Ley las viviendas cuyo proyecto de rehabilitación, redactado por técnico competente o por una Oficina Insular o Comarcal de Vivienda, sea calificado, en la forma que reglamentariamente se determine, como "apto para la rehabilitación".

2.- Las viviendas rehabilitadas, una vez finalizadas las obras, deberán obtener de la Consejería con competencias en materia de vivienda la calificación acreditativa de su adecuación al proyecto.

Artículo 16º.- REHABILITACIONES PROTEGIBLES.

1.- Las actuaciones de rehabilitación cuyos proyectos sean susceptibles de ser calificados como "aptos para la rehabilitación", tanto urbana como rural, serán, en la forma que reglamentariamente se precisen, los siguientes:

a) Adecuación estructural y funcional del edificio destinado a vivienda.

- b) Adecuación de la habitabilidad de las viviendas.
- c) Mejoras de las instalaciones.
- d) Obras de ampliación del espacio habitable de las viviendas.
- e) Obras complementarias de alguna de las anteriores.
- f) Obras de mejora y embellecimiento de edificios destinados a vivienda y calificados como integrantes del Patrimonio Histórico-Artístico.

Artículo 17º.- SISTEMÁTICA.

Las medidas de fomento de la rehabilitación de viviendas se incluirán, en el Programa Complementario, si su resultado es susceptible de obtener la calificación como V.P.O.; en el Programa Independiente, si no pueden obtener la citada calificación y en el Programa de Alquiler si su destino es el arrendamiento.

Artículo 18º.- INSTALACIONES MINIMAS.

1.- Las viviendas fruto de obra nueva o de una actuación de rehabilitación, incluso aquéllas que, por su carácter libre, no disfruten de ninguna de las medidas de apoyo previstas en la presente ley, deberán reunir para su puesta en uso, en la forma en que reglamentariamente se determine, las instalaciones precisas para el normal, seguro y salubre desenvolvimiento de la vida humana.

2.- Las viviendas con calificación definitiva como V.P.O. o las rehabilitadas tras la obtención de la calificación prevista en el número 3 del artículo 15 de esta ley se presumirá que cuentan con las instalaciones previstas en el número anterior.

CAPITULO QUINTO.- NORMAS COMUNES.

Artículo 19º.- TITULOS DE OCUPACION.

Para obtener las ayudas previstas en el Plan de

Asistencia a la Vivienda se exigirá que el solicitante sea titular dominical del suelo o edificaciones objeto de las ayudas o, en su defecto, que acredite en expediente administrativo, en la forma que reglamentariamente se determine, su derecho a la ocupación del citado suelo o edificaciones.

Artículo 20º.- ACTUACIONES PREFERENTES.

1.- Las disponibilidades presupuestarias de cada ejercicio se asignarán en función del carácter preferente otorgado por el Plan a las distintas actuaciones protegibles, tanto en función de su naturaleza (promoción nueva, rehabilitación; venta o alquiler, ubicación urbana o rural; promoción por terceros o autoconstrucción; V.P.O. o Viviendas libres; Precio de venta; etc...), como de los ingresos globales de los adquirentes o arrendatarios.

2.- En particular en los Planes de Asistencia a la Vivienda se podrán determinar zonas preferentes de rehabilitación con el fin de concentrar en los mismos los mayores recursos con los que en cada trienio cuente la Administración para el fomento de las rehabilitaciones protegibles. Las viviendas y edificaciones incluidas en dichas zonas tendrán preferencia en la tramitación y concesión de las solicitudes de ayudas formuladas.

DISPOSICION TRANSITORIA.

El primer Plan de Asistencia a la Vivienda se aprobará por el Gobierno de Canarias en el plazo de tres meses desde su entrada en vigor, abarcando a los ejercicios económicos de 1988-89-90.

DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA.- Se autoriza al Gobierno de Canarias a desarrollar reglamentariamente los preceptos de esta Ley.

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