

I. Disposiciones generales

Presidencia del Gobierno

2922 *LEY 7/2026, de 31 de julio, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas.*

Sea notorio a todos los ciudadanos y ciudadanas que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 47.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, promulgo y ordeno la publicación de la Ley 7/2026, de 31 de julio, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas.

ÍNDICE

PREÁMBULO.

Artículo 1.- Informes técnicos de conformidad emitidos en régimen de colaboración.

Artículo 2.- Colegios profesionales competentes.

Artículo 3.- Medios propios personificados.

Artículo 4.- Entidades urbanísticas de colaboración.

Artículo 5.- Aportación de informe técnico por la persona interesada.

Artículo 6.- Solicitud y evacuación del informe técnico recabado por la Administración urbanística actuante.

Artículo 7.- Contenido y eficacia de los informes técnicos emitidos en régimen de colaboración.

Artículo 8.- Coste económico de las prestaciones de colaboración previstas en el artículo 1.

Artículo 9.- Régimen de responsabilidad por la tramitación y/o resolución del procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas.

Artículo 10.- Emisión de informes en régimen de colaboración para el ejercicio de las potestades de verificación y restablecimiento de la legalidad urbanística.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

Primera.- Apoyo económico para financiar la emisión de informes en régimen de colaboración.

Segunda.- Informes técnicos de colaboración a efectos de calificación provisional.

Tercera.- Construcción industrializada.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

Única.- Aplicación temporal del régimen de colaboración.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Única.- Derogación normativa.

DISPOSICIONES FINALES.

Primera.- Modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

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

Tercera.- Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

Cuarta.- 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.

Quinta.- Modificación de la Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias.

Sexta.- Modificación de la Ley 4/2024, de 26 de julio, por la que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda protegida para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja.

Séptima.- Modificación de la Ley 4/2021, de 2 de agosto, para la agilización administrativa y la planificación, gestión y control de los fondos procedentes del instrumento europeo de recuperación denominado «Next Generation EU», en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Octava.- Modificación del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.

Novena.- Modificación de la Ley 9/2014, de 8 de noviembre, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias.

Décima.- Modificación de la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias.

Undécima.- Modificación de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas.

Duodécima.- Desarrollo normativo.

Decimotercera.- Entrada en vigor.

PREÁMBULO**I. Identificación de la situación que pretende regularse.**

1. El régimen de intervención administrativa en garantía de la legalidad urbanística configurado por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, viene presidido por dos principios esenciales, proclamados ambos

en el artículo 324.1 de dicha ley: uno de carácter finalista, el control de la legalidad de las actuaciones de construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo; y otro de carácter instrumental, la adecuación del ejercicio de las potestades de intervención a los principios de proporcionalidad y menor intervención. La combinación de ambos principios persigue esencialmente compatibilizar el control de legalidad con la mayor agilización posible de los mecanismos aptos para ello, a fin de que dicho control de legalidad no se convierta en un freno desproporcionado e injustificado de las actividades económicas y políticas públicas que se desarrollen a través de las actuaciones urbanísticas.

2. Las medidas que contempla la Ley 4/2017, de 13 de julio, para dicha agilización, en cuanto a los instrumentos de intervención, se centran en la exoneración de título o requisito habilitante para determinadas actuaciones (artículo 333), en la expansión, hasta convertirla en título habilitante residual, de la comunicación previa (artículo 332), en la eliminación de la duplicidad de títulos habilitantes concurrentes (artículo 331) y, en cuanto a las actuaciones sujetas a licencia urbanística, su circunscripción a una lista tasada de actuaciones dotadas de especial relevancia (artículo 330), la fijación de un plazo limitado para su emisión y notificación (artículo 343) y la generalización del silencio positivo en caso de demora en su otorgamiento (artículo 345).

Las indicadas medidas de flexibilización y menor intervención no excluyen, sin embargo, que subsista residualmente el régimen tradicional de licencia para determinadas actuaciones que, por su especial relevancia, deben someterse a un título habilitante autorizatorio y, por tanto, previo al inicio de la actuación, y cuya demora en su otorgamiento lleva anudado un régimen de silencio administrativo negativo, por venir así establecido en la legislación estatal directamente aplicable (artículo 344.1.b)).

3. La vocación de agilización y flexibilidad en el ejercicio de las potestades de intervención y, en particular, en el otorgamiento de licencias o títulos habilitantes autorizatorios que preside la Ley 4/2017, viene sin embargo en la práctica siendo entorpecida por una excesiva demora de los ayuntamientos y gerencias en su tramitación, demora que viene imputándose por las propias corporaciones a la insuficiencia de medios materiales y personales para ejercer los mecanismos de control consustanciales a la tramitación y resolución de las solicitudes de licencias urbanísticas y, en particular, para la emisión del informe técnico previsto en el artículo 342.3.a) de la Ley 4/2017, informe que constituye un trámite esencial, sustantivo y formal para dicha tramitación. Esto se traduce en que los plazos reales para la resolución y notificación de las solicitudes de licencia superen con creces el plazo legal de tres meses y que la demora se prolongue, incluso, durante años.

Tal demora resulta insostenible desde los siguientes puntos de vista:

a) Desde el punto de vista jurídico, se traduce en una inactividad administrativa formal que vulnera frontalmente el deber de la Administración de resolver expresamente y en el plazo máximo legal las solicitudes que le sean formuladas, máxime cuando se trata de solicitudes de títulos preceptivos para el inicio de la actuación proyectada. No se trata, además, de que se sobrepasen los límites máximos legales, sino que la demora alcanza niveles injustificables que superan el concepto de «plazo razonable», incurriendo así en una vulneración grave y flagrante del derecho a una buena administración, proclamado por la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (artículo 41.1). Tal derecho no constituye, como viene señalando la jurisprudencia de la sala tercera del Tribunal

Supremo, una mera fórmula vacía de contenido, sino que, por el contrario, impone a las Administraciones públicas la correlativa exigencia de defender los derechos de la ciudadanía, cumpliendo con los deberes que le son exigibles, entre los que se encuentran, desde luego, el derecho a una actuación administrativa efectiva y, sobre todo, el derecho a una resolución administrativa en plazo razonable.

b) Desde el punto de vista económico, al ser la promoción urbanística el instrumento necesario para la implantación de las más diversas actividades productivas, la demora de la Administración en el otorgamiento de licencias está ocasionando un estancamiento indeseable de dichas actividades, con gravísimos efectos sobre los sectores productivos secundario y terciario, provocando, además, un desincentivo para las iniciativas empresariales en Canarias.

c) Desde el punto de vista de las políticas públicas, al implicar muchas de ellas la necesidad de promover actuaciones urbanísticas, como acontece en la política de viviendas, el estancamiento de los expedientes de concesión de licencias para la promoción de edificaciones destinadas a vivienda tiene un efecto nocivo e inexcusable en el derecho constitucionalmente reconocido a una vivienda digna y adecuada e hipoteca la eficacia de las medidas públicas, normativas y ejecutivas adoptadas para garantizar tal derecho.

d) Finalmente, desde el punto de vista de la gestión de los fondos públicos, la demora en la tramitación de licencias constituye uno de los presupuestos legales de responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas actuantes -artículo 48.d) del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre-, lo que, además de constituir un evidente anormal funcionamiento de la Administración urbanística actuante, afecta directamente a la correcta gestión de los fondos públicos, al quedar estos afectos al abono de indemnizaciones por tal demora.

4. Ante tales situaciones de demora injustificada, el mecanismo de que dispone la persona interesada radica en la operatividad del silencio positivo, cuando este resulte aplicable. Sin embargo, en los supuestos en que opera el silencio negativo, cuya concreción legal viene asumiendo la legislación estatal y es, por tanto, indisponible la competencia autonómica, a la persona interesada solo le queda la alternativa de esperar a la resolución expresa tardía, por extemporánea, o deducir la correspondiente acción judicial para obtener, bien un pronunciamiento judicial ordenando a la Administración cumplir su obligación de resolver, o bien una eventual sentencia que, aun siendo estimatoria, en ambos casos se produciría transcurrido un plazo adicional considerable, amén de la exigencia de responsabilidad patrimonial cuando proceda.

5. A dichas situaciones de demora en la tramitación de licencias procede añadir la situación de igual inactividad de las Administraciones urbanísticas en la verificación de las comunicaciones previas presentadas como títulos habilitantes de actuaciones urbanísticas y en la actividad de control sobre la ejecución de actuaciones urbanísticas, funciones ambas que la Ley 4/2017 atribuye expresamente a los ayuntamientos, en el plano del restablecimiento de la legalidad urbanística (artículos 350.3 y 352.1), pero su deficiente dotación de medios materiales y personales constituye un obstáculo relevante para su ejercicio.

6. En particular, la situación descrita tiene una manifestación especialmente gravosa en cuanto a la construcción de viviendas como respuesta a la emergencia habitacional en que se encuentran las islas. La agilización del otorgamiento de licencias resulta esencial

para impulsar las actuaciones recogidas en el Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. Por otra parte, la demanda de viviendas lleva a complementar las medidas aprobadas con otras que se recogen en esta nueva disposición, cuya efectividad requiere de un régimen ágil de intervención y control administrativo. Entre ellas, se encuentran las viviendas asequibles incentivadas, una nueva modalidad entre la vivienda protegida y la vivienda libre, prevista en la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, necesitada de regulación complementaria para que las entidades promotoras, públicas y privadas, puedan ponerlas en marcha, resultando perentoria la aprobación de su régimen jurídico. En suma, la realidad de la emergencia habitacional constituye la razón de las nuevas medidas que se adoptan para impulsar el mercado de nuevas viviendas.

II. Contenido de las medidas que pretenden adoptarse y su congruencia y relación directa con la situación planteada.

1. Ante tales situaciones de demora en la tramitación y resolución de solicitudes de licencias y en el ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad urbanística, procede establecer, con la máxima urgencia, medidas tendentes a mitigar el relevante retraso que se viene padeciendo en buena parte de los municipios de la comunidad autónoma. Y si la causa principal de la demora es la insuficiencia de medios materiales y/o personales para ejercer, en tiempo y forma, las potestades consustanciales a la tramitación y resolución de licencias, las medidas que hay que articular han de consistir, en pura congruencia, en la habilitación expresa a las Administraciones actuantes para poder disponer de fórmulas colaborativas de apoyo que completen o, incluso, sustituyan las fórmulas interadministrativas de colaboración y asistencia mutua ya previstas en la ley (artículos 15, 18 y 325.2 de la Ley 4/2017) o la o que la gestión pueda ser realizada por medios propios no personificados.

Por tanto, el objeto de la presente ley es la articulación de mecanismos que permitan que los ayuntamientos y las gerencias, que vienen padeciendo el retraso expuesto en el otorgamiento de licencias y el ejercicio de potestades de restablecimiento a la legalidad urbanística, puedan disponer de los medios necesarios para agilizar tales procedimientos, centrándose la ley en los medios dirigidos a la elaboración y emisión del informe técnico que ha de concurrir en todo procedimiento de otorgamiento de licencias -por ser la demora en la emisión de dicho informe técnico el motivo más relevante de retraso en la tramitación de solicitudes de licencia- o para verificar la adecuación a la legalidad urbanística de las comunicaciones previstas presentadas y de la ejecución material de actuaciones urbanísticas.

2. En consecuencia, ante la eventualidad de que los medios materiales y personales propios, no personificados, de la Administración actuante o las fórmulas de cooperación y asistencia interadministrativas no resulten suficientes para la elaboración y emisión de dichos informes técnicos dentro del plazo legalmente exigible o razonable, la presente ley prevé que el régimen de preceptividad del informe técnico previsto en el artículo 342.3 de la Ley del Suelo quede exonerado en aquellos extremos en que se haya emitido un informe técnico de conformidad por alguno de los mecanismos de colaboración que habilita la presente ley, esto es, por colegio profesional, por medio propio personificado o por entidad colaboradora con la que la Administración urbanística actuante haya convenido, encargado o contratado tal prestación o por un colegio profesional o una entidad colaboradora a la que la persona interesada solicite directamente dicho informe.

3. Respecto a los colegios profesionales y medios propios, se trata de instituciones jurídicas ya existentes y reguladas expresamente por nuestro ordenamiento jurídico, por lo que la ley se limita a su remisión. Por lo que respecta a las entidades urbanísticas de colaboración, nos hallamos ante una figura innovadora -ya introducida en otras legislaciones autonómicas con dicha finalidad de agilizar el ejercicio de las funciones de intervención urbanística- que se contempla, de forma escasa y a la espera de un desarrollo reglamentario nunca producido, en la disposición final decimocuarta de la Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial del Canarias. En función de dicho efecto innovador, la ley regula los requisitos mínimos que debe cumplir una entidad jurídica para configurarse como entidad colaboradora, previendo el régimen de comunicación previa como título habilitante para su actuación y su registro con efectos meramente declarativos.

4. La articulación de cualquiera de los mecanismos expuestos para dotar a las Administraciones urbanísticas actuantes de los medios necesarios para agilizar la tramitación de los procedimientos de licencias y, en particular, del informe técnico que hay que emitir en estos, requiere la concreción de su coste económico para las Administraciones actuantes, que vendrá determinado por lo que a tal efecto se establezca por la Administración que realice el encargo a medio propio o por lo que se acuerde en el correspondiente convenio o contrato. Esto no impide, en el caso de informes técnicos colegiales o de entidades urbanísticas de colaboración recabados directamente por la persona interesada, que sea esta quien haya de soportar su coste, si bien este debe ser fijado en base a referentes objetivos, considerándose idóneo a tal efecto el importe de la tasa que tiene que abonar la propia parte interesada ante el ayuntamiento por la solicitud de la licencia urbanística correspondiente al proyecto cuyo informe técnico se solicita.

5. Finalmente, si bien las medidas que se proyectan tienden a mitigar los riesgos de responsabilidad patrimonial de la Administración actuante por demora, ello no es óbice para que tales responsabilidades puedan producirse, tanto si se opta por alguna de las fórmulas colaborativas como si se prescinde de estas.

Sobre dicho régimen de responsabilidad, no es el propósito ni el objeto de esta ley incidir en el mismo, sin perjuicio de que se establezcan medidas de mero complemento, como son:

- La articulación de mecanismos para hacer efectivo el derecho de la persona interesada a conocer el parecer de la Administración sobre la responsabilidad imputable a personas o entidades intervinientes en el procedimiento en los supuestos de anulación de licencias por defectos no advertidos en el informe técnico que se haya emitido o por demora en la emisión de dicho informe técnico, de forma similar a como se contempla en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

- El derecho de la Administración a repetir frente a las personas o entidades responsables de la anulación o demora en el otorgamiento de licencias, para el supuesto de que la Administración se haya visto obligada a satisfacer una obligación indemnizatoria frente a terceros, y siempre que concurren los requisitos legales para tal acción de repetición.

- La exigencia a las entidades que colaboren con la Administración en la función de elaboración y emisión de informes técnicos de constitución de la correspondiente garantía que cubra las eventuales responsabilidades frente a la Administración.

- La eventual exigencia de responsabilidad, sea disciplinaria o patrimonial, del personal y de la propia Administración urbanística actuante, si se produjeran situaciones injustificadas de demora en el deber de resolver y no haya optado la Administración actuante por las distintas opciones colaborativas puestas a su disposición por esta ley para eliminar o atenuar tales situaciones de demora.

6. Por otra parte, la agilización del otorgamiento de las licencias resulta de especial trascendencia en cuanto a la construcción de viviendas. A estos efectos, complementando las medidas recogidas en el Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, se plantean las siguientes:

- Un nuevo impulso a la rehabilitación de edificaciones y urbanizaciones no terminadas, ampliando un año el plazo para solicitar la correspondiente licencia.

- La regulación detallada de las viviendas asequibles incentivadas, a la luz de las previsiones de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda (artículo 17); en concreto: su objeto (viviendas de titularidad privada en régimen de alquiler), las limitaciones de superficie, temporalidad y renta máxima que deben cumplir, los beneficios urbanísticos que se les reconocen y el procedimiento para su calificación.

- En cuanto a la recuperación de suelos con destino a vivienda, en línea con la medida recogida en el Decreto ley 1/2024 para suelo turístico, se prevé que los ayuntamientos, a solicitud de las entidades promotoras, puedan cambiar el uso de suelos terciarios a residencial, siempre y cuando se destine el 30% de la edificabilidad a la construcción de viviendas protegidas y el 70% a la construcción de viviendas asequibles incentivadas.

- Se facilita la ejecución de los suelos privados, urbanizables y urbanos no consolidados, destinados a la construcción de viviendas protegidas en cumplimiento de la reserva legal de suelo para esa clase de viviendas -artículo 137.1.B.d) de la Ley 4/2017-, permitiendo la ejecución anticipada sin necesidad de esperar a la culminación de la urbanización de la que formen parte.

- Se regula el procedimiento para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, de acuerdo con la Ley 12/2023.

De igual modo, en favor de la simplificación y la coherencia normativa en las iniciativas en materia de vivienda, la disposición final tercera punto Cuatro de la ley se modifica el órgano competente para aprobar los requisitos y el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública. Asimismo, con el fin de impulsar la actuación de las cooperativas de viviendas, uno de los agentes con mayor capacidad de iniciativa en la promoción de viviendas, la disposición final quinta modifica puntualmente el régimen de inscripción registral para evitar demoras en el inicio y desarrollo de las actividades que les son propias.

Complementariamente, y entre otras, se procede asimismo a la modificación puntual, de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, con especial atención al régimen de adjudicación, sobre la base de los principios de justicia, equidad y solidaridad, y las denominadas entidades sociales proveedoras de viviendas, como instrumentos de adquisición y gestión de viviendas destinadas al alquiler social y asequible (disposición

final tercera), y la modificación de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, con el objeto de delimitar el objeto y fin de la denominada vivienda vacacional, lo que permite su más nítido deslinde respecto de la vivienda no turística (disposición final undécima).

Por último, en este bloque de medidas, se incluyen los cambios normativos necesarios para dar cumplimiento al acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Comunidad Autónoma de Canarias sobre el Decreto ley 1/2024; en concreto, se introduce un nuevo artículo 5 bis, se modifica puntualmente el artículo 5 y se derogan el artículo 24 y la disposición adicional tercera.

III. Aspectos técnico-jurídicos.

1. Se inserta la presente ley en el marco de la competencia legislativa de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de régimen de intervención administrativa en la urbanización, edificación y el uso del suelo y el subsuelo -artículo 158.d) del Estatuto de Autonomía de Canarias-, en cuanto que las medidas que se contemplan inciden sobre la colaboración en la tramitación de los procedimientos para el ejercicio de dicha potestad de intervención administrativa.

2. La aprobación de la presente ley se justifica en la necesidad de afrontar la habilitación de fórmulas colaborativas que se han de utilizar por las Administraciones urbanísticas actuantes para poner fin o, en su caso, mitigar, de forma inmediata, la demora alarmante que se viene padeciendo por dichas Administraciones en la tramitación de licencias urbanísticas, especialmente en los supuestos en que el régimen de silencio administrativo aplicable es negativo, impidiendo así a la parte interesada poder articular el mecanismo del silencio positivo para obtener la licencia pese a la inactividad formal de la Administración en resolver la solicitud formulada.

a) La necesidad de tales medidas radica en los graves perjuicios que la demora viene produciendo al interés público y privado, perjuicios que, como antes se apuntó, se concretan en los siguientes:

i) La obstaculización para la implantación, en el menor plazo posible, de promociones edificatorias destinadas a vivienda.

ii) La vulneración frontal del deber de la Administración de resolver expresamente y en el plazo máximo legal las solicitudes que le son formuladas, excediendo, además, del «plazo razonable», con lo que concurre en vulneración grave y flagrante del derecho a una buena administración, proclamado por la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (artículo 41.1).

iii) El estancamiento indeseable de la actividad económica que se instrumente con la promoción urbanística, con los gravísimos efectos sobre dicha actividad, provocando un desincentivo para las iniciativas empresariales.

iv) El riesgo de que las Administraciones urbanísticas actuantes incurran en relevantes responsabilidades patrimoniales por el evidente funcionamiento anormal que se viene produciendo a consecuencia de las demoras en la tramitación de licencias.

b) El rango legal de la norma viene justificado, en especial:

- Por regularse un trámite esencial del procedimiento administrativo para el otorgamiento de licencias, materia sujeta a reserva de ley por el artículo 105.c) de la Constitución.

- Por habilitarse un mecanismo exoneratorio de la preceptividad del informe técnico en el procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas, regulado en la Ley del Suelo, por lo que, en aplicación del principio *contrarius actus* y de jerarquía normativa, exige su regulación por ley.

- Por establecerse medidas específicas del régimen de responsabilidad patrimonial de la Administración, que está sujeta al principio de reserva de ley (artículo 106.2 de la Constitución Española).

3. Respecto a su contenido, la ley es plenamente respetuosa con las competencias municipales en materia de intervención urbanística y el régimen de autonomía en su ejercicio, ya que:

- a) No se afecta a la competencia municipal de otorgamiento de licencias prevista en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en el artículo 75.5.h) del Estatuto de Autonomía de Canarias y en los artículos 4 y 340 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, pues la potestad para la resolución de la solicitud de licencia corresponde en todo caso a las Administraciones urbanísticas actuantes.

- b) Respecto a la emisión de informes preceptivos en dicho procedimiento de otorgamiento de licencias, no se afecta al informe jurídico -que simplemente se acota en su objeto y cometido de control jurídico y en orden sucesivo al informe técnico- y, en cuanto al informe técnico, se exonera de su preceptividad en aquellos extremos en que exista un informe técnico de conformidad emitido en régimen de colaboración, informe este que no afecta a la función de control técnico que sigue correspondiendo a la Administración urbanística actuante, no solo en cuanto a su potestad resolutoria -ya que dicho informe de conformidad no es vinculante-, sino, especialmente, en cuanto a las potestades que se han de ejercer una vez emitido, en su caso, dicho informe técnico de conformidad, pues los órganos municipales retienen la competencia para:

- La emisión, con carácter preceptivo, de los informes técnicos adicionales en aquellos extremos sobre los que el informe técnico emitido en régimen de colaboración no se haya pronunciado o lo haya hecho en sentido de no conformidad del proyecto examinado.

- La emisión, con carácter facultativo y a petición expresa y motivada del órgano municipal competente para resolver el procedimiento de otorgamiento de licencias, de informes técnicos respecto a los extremos ya informados de conformidad por el informe emitido en régimen de colaboración, y sin perjuicio de la facultad de recabar de la entidad colaboradora que lo haya emitido su subsanación o complemento.

- La calificación como subsanables o insubsanables de los reparos formulados por los propios servicios técnicos municipales en los informes técnicos que se emitan al amparo de los dos subapartados anteriores, a los efectos de la tramitación de las ulteriores fases del procedimiento de otorgamiento de licencia, y la emisión de nuevos informes sobre las subsanaciones presentadas, en su caso.

4. La presente ley se inspira en el principio de buena regulación, al regular lo estrictamente necesario para resolver la situación descrita, con eficacia y con atención al interés general que debe regir la actuación administrativa, instrumentalizada, en este caso, en el ejercicio de la potestad de intervención urbanística en el otorgamiento de licencias, habilitando mecanismos para su ejercicio más ágil, flexible y tempestivo, ante los graves inconvenientes que viene produciendo su demora, con lo que se garantizan los principios de necesidad, eficacia y, al mismo tiempo, de proporcionalidad, por tratarse de la habilitación, no imposición, de medidas alternativas, basadas en la voluntariedad en su utilización y en la flexibilidad en cuanto al grado de colaboración de colegios profesionales y medios propios.

La presente ley nace con vocación de garantizar la seguridad jurídica en un doble plano: desde un punto de vista material o finalista, el propósito de la ordenación que se acomete es viabilizar que la intervención administrativa en el otorgamiento de licencias se produzca en tiempos razonables, viabilizando así que las personas interesadas obtengan una respuesta tempestiva a sus solicitudes a la hora de planificar inversiones y promociones, lo que coadyuva plenamente a la seguridad jurídica en el ámbito urbanístico; y, desde un punto de vista formal o instrumental, la regulación que se acomete pretende explicitar, de la forma más clara y directa posible, los mecanismos alternativos, de carácter colaborativo, que se ponen a disposición de la Administración y los efectos jurídicos de dicha colaboración, coadyuvando con ello al principio de seguridad jurídica previsto en el artículo 9.3 de la Constitución y que el Tribunal Constitucional viene identificando con «la certeza sobre el ordenamiento jurídico aplicable y los intereses jurídicamente tutelados», procurando «la claridad y no la confusión normativa» (STC 46/1990, de 15 de marzo, FJ 4); así como «la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho» (STC 36/1991, de 14 de febrero, FJ 5) [STC 25/2024, 13 febrero, FJ 5].

La transparencia queda garantizada igualmente tanto en el plano formal, como materialmente, al explicitarse en el presente preámbulo la motivación que inspira este instrumento normativo, al garantizar su articulado la transparencia de la intervención de los colegios profesionales, medios propios y entidades urbanísticas de colaboración.

Finalmente, la eficiencia de la norma queda garantizada cuando los mecanismos de habilitación previstos están sujetos, en cuanto a su coste para la Administración, a la voluntariedad de su adopción y a lo que al efecto se establezca por la propia Administración que realiza el encargo, en el ejercicio de su potestad tarifaria, o a lo que libremente convenga con los colegios profesionales y entidades urbanísticas de colaboración. Dicho coste garantizará, en buena medida, la no aplicación o minoración del riesgo de incurrir en responsabilidad patrimonial por la demora en la tramitación de licencias, que es precisamente, tal demora, el defecto de funcionamiento que pretende neutralizarse con esta ley, cumpliendo así el principio contenido en el artículo 10.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

IV. Antecedentes normativos.

Esta ley se tramita después de la promulgación y convalidación parlamentaria del Decreto ley 3/2025, de 21 de abril, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas, publicado en el Boletín Oficial de Canarias el 22 de abril de 2025, toda vez que el Parlamento acordó su tramitación por el procedimiento de urgencia en su sesión plenaria de 13 de mayo de 2025.

Artículo 1.- Informes técnicos de conformidad emitidos en régimen de colaboración.

1. A los efectos previstos en el artículo 342.3.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se entiende por informe técnico de conformidad emitido en régimen de colaboración el informe técnico que, aportado al expediente administrativo, constata la adecuación del proyecto examinado en relación con todos, algunos o alguno de los extremos señalados en dicho precepto legal y haya sido emitido:

a) Por un colegio profesional competente, por un medio propio personificado o por una entidad urbanística de colaboración, a petición de la Administración urbanística actuante, que haya convenido, encargado o contratado, respectivamente, su emisión o

b) Por un colegio profesional competente o por una entidad urbanística de colaboración, a quien la persona interesada haya solicitado directamente su emisión.

Los colegios profesionales, los medios propios personificados y las entidades urbanísticas de colaboración tienen la consideración de entidades colaboradoras a los efectos de la presente ley.

2. Las entidades colaboradoras previstas en el apartado anterior actuarán, en la emisión de los informes técnicos, con imparcialidad, confidencialidad e independencia. El informe que se emita por tales entidades será suscrito por persona dependiente o contratada por estas que ostente la misma titulación académica y habilitación profesional, en su caso, exigida para la redacción del proyecto sometido a informe, estando sujetas, tanto las entidades colaboradoras como las personas que participen en la elaboración y suscripción de los informes emitidos por aquellas, a las mismas causas de abstención y recusación establecidas para las autoridades y el personal al servicio de la Administración en la legislación estatal sobre régimen jurídico del sector público. A tal fin, los informes técnicos emitidos por las entidades colaboradoras incorporarán una declaración expresa de que la entidad colaboradora y las personas que hayan intervenido en su elaboración y emisión no están incurso en ninguna de tales causas de abstención o recusación.

No operará como causa de abstención para la emisión del informe técnico por colegios profesionales la circunstancia de que el profesional autor o autora del proyecto o interviniente en la actuación urbanística objeto de verificación o control se encuentre colegiado o colegiada en los mismos.

La abstención o recusación podrá ser formulada en el seno del procedimiento administrativo para el otorgamiento de la licencia y deberá ser tramitada en los términos previstos en la legislación estatal sobre régimen jurídico del sector público para los supuestos de recusación de las autoridades y el personal al servicio de las Administraciones.

3. Los convenios, encargos y contratos que se celebren por las Administraciones urbanísticas actuantes para la emisión del informe técnico en régimen de colaboración explicitarán si su objeto comprende todos, algunos o alguno de los extremos comprendidos en el artículo 342.3.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, y podrán concertarse por las respectivas Administraciones municipales en relaciones jurídicas bilaterales o multilaterales.

Artículo 2.- Colegios profesionales competentes.

Tienen la consideración de colegios profesionales competentes para la emisión de informes técnicos en régimen de colaboración los colegios profesionales legalmente constituidos representativos del sector profesional habilitado para la elaboración del proyecto técnico que haya de ser objeto de informe técnico.

Artículo 3.- Medios propios personificados.

Tienen la consideración de medios propios personificados para la emisión de informes técnicos en régimen de colaboración los medios propios de la Administración urbanística actuante que cumplan con los requisitos para ostentar tal condición conforme a la legislación de contratos del sector público y cuenten con medios personales y materiales apropiados para la realización de tales encargos de conformidad con su objeto social.

Artículo 4.- Entidades urbanísticas de colaboración.

1. Pueden actuar como entidades urbanísticas de colaboración para la emisión de informes técnicos en régimen de colaboración las personas jurídicas que reúnan los siguientes requisitos:

a) Su objeto social debe comprender el ejercicio de funciones de intervención o control, mediante la emisión de informes técnicos, en el procedimiento de tramitación de licencias, la verificación de comunicaciones previas y otros títulos habilitantes y el control de la ejecución de todo tipo de actuaciones urbanísticas.

b) No estar incursas en ninguna de las prohibiciones para contratar previstas en la legislación sobre contratos del sector público.

c) Estar acreditadas por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) mediante el sistema previsto en la norma UNE-EN-ISO/IEC 17020 (entidades de tipo A).

d) Contar, como medios personales para la prestación de sus funciones, con una o más personas profesionales con experiencia acreditada por un período mínimo de diez años en las funciones de redacción y dirección de proyectos de obras de edificación, redacción y aplicación de instrumentos de planeamiento, redacción y aplicación de instrumentos de gestión urbanística.

e) Tener suscrito seguro de responsabilidad civil por cuantía mínima de 1.000.000 de euros, que debe incluir la actividad del profesional que se desarrolla como entidad urbanística de colaboración. Dicha cuantía podrá ser modificada por el Gobierno de Canarias, **mediante acuerdo**.

f) Haber presentado la correspondiente comunicación previa, como entidad urbanística de colaboración, ante la consejería competente en materia de ordenación del territorio, en los términos previstos en el apartado 2.

2. Las entidades jurídicas que reúnan los requisitos previstos en el apartado anterior y pretendan actuar como entidades urbanísticas de colaboración deberán presentar comunicación previa ante la consejería competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias, acompañada de la documentación acreditativa del cumplimiento

de los requisitos previstos en dicho apartado. La presentación de dicha comunicación previa constituye título habilitante para actuar como entidad colaboradora, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección de dicha comunicación previa por la consejería receptora sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos para ello y de la potestad de verificación del cumplimiento de los requisitos por la Administración urbanística actuante, que podrá instar de la consejería competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias la adopción de las medidas cautelares que procedan.

3. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en la comunicación previa determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad, lo que será declarado por la consejería competente para su inscripción, tras la tramitación del correspondiente procedimiento en que será oída la entidad afectada, y sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan adoptarse y de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar, siendo de aplicación supletoria, en todo caso, para el ejercicio de dicha potestad de comprobación, por dicha consejería, el régimen previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, respecto a las comunicaciones previas.

4. La consejería competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias procederá a la recepción de las comunicaciones previas presentadas y a la inscripción, de oficio, de las entidades urbanísticas de colaboración que las hayan presentado en el registro administrativo creado a tal efecto, cuya inscripción tendrá efectos meramente declarativos.

5. La certificación de vigencia de la inscripción en el registro autonómico será medio documental probatorio suficiente para acreditar el cumplimiento de los requisitos como entidad urbanística de colaboración en cualquier Administración urbanística actuante, dentro del ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias, sin perjuicio del potestativo ejercicio de las potestades de comprobación, control, inspección y verificación previstas en el apartado 2 del presente artículo.

6. Las entidades urbanísticas de colaboración que, habiendo presentado la comunicación previa que se encuentre vigente y sin embargo no se encuentren inscritas en el registro administrativo previsto en el presente artículo, podrán actuar como tales, siempre que acrediten cumplir los requisitos establecidos en el apartado 1 ante la Administración urbanística actuante.

7. Por orden departamental de la consejería competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias, se regulará el registro administrativo de entidades colaboradoras y el régimen de comprobación, control e inspección de las comunicaciones previas que se presenten.

Artículo 5.- Aportación de informe técnico por la persona interesada.

1. Al amparo del artículo 1.1.b), toda persona solicitante de una licencia urbanística podrá voluntariamente acompañar su solicitud de un informe técnico sobre el proyecto presentado emitido, directamente y a instancias de la persona interesada, por el colegio profesional competente o por una entidad urbanística de colaboración. Dicho informe tendrá los efectos previstos en el artículo 7.

En el caso de acompañarse el informe técnico emitido por una entidad urbanística de colaboración, para su eficacia deberá aportarse igualmente junto a la solicitud de licencia la documentación acreditativa del cumplimiento por la entidad emisora de los requisitos

exigidos para actuar como tal entidad colaboradora o, alternativamente, la certificación de su inscripción en el correspondiente registro, en los términos previstos en el artículo 4.5 de la presente ley.

2. El informe técnico, que se pronunciará sobre todos, algunos o alguno de los extremos previstos en el artículo 342.3.a) de la Ley 4/2017, contendrá los datos y metadatos identificativos del proyecto que permitan a la Administración urbanística actuante conocer inequívocamente el proyecto o documento técnico informado y contrastarlo con el que sea objeto del procedimiento de otorgamiento de licencia.

3. El informe técnico así emitido, una vez aportado al expediente administrativo, será remitido, en su caso, a los órganos o unidades de la Administración urbanística actuante que fueren competentes para la emisión de los informes técnicos municipales, a los efectos del ejercicio de las funciones previstas en el artículo 7.3 de la presente ley.

4. No obstante lo dispuesto en el presente artículo, los ayuntamientos podrán, por acuerdo plenario, rechazar la posibilidad de que en su ámbito urbanístico de actuación se puedan aportar informes técnicos emitidos en régimen de colaboración a instancia directa del interesado, en cuyo supuesto se mantendrá el carácter preceptivo de los informes técnicos a emitir por los órganos municipales respecto a los procedimientos que se inicien con posterioridad a la fecha de adopción de dicho acuerdo plenario, y sin perjuicio de que el ayuntamiento ejercite la potestad de recabar por sí mismo tales informes técnicos en régimen de colaboración, conforme al artículo 6.1. c) de la presente ley y con los efectos previstos en el artículo 7.

Artículo 6.- Solicitud y evacuación del informe técnico recabado por la Administración urbanística actuante.

1. La Administración urbanística actuante, dentro de la fase de instrucción del procedimiento de otorgamiento de licencias, podrá, igualmente, recabar los informes técnicos de las entidades colaboradoras con las que haya convenido, encargado o contratado su emisión, en virtud del artículo 1.1.a) de la presente ley, en los siguientes supuestos:

a) Si la persona interesada no hubiera aportado el informe técnico de conformidad conforme a lo previsto en el artículo 5 de la presente ley.

b) Si la persona interesada hubiere aportado un informe técnico de conformidad parcial, respecto a aquellos extremos sobre los que no se pronuncie tal informe o lo haya hecho en sentido de no conformidad.

c) Si el ayuntamiento hubiere adoptado, por acuerdo plenario, rechazar la aportación por las personas interesadas de informes técnicos en régimen de colaboración, en los términos y efectos previstos en el artículo 5.4 de la presente ley.

Estos informes tendrán los efectos previstos en el artículo 7.

2. La solicitud deberá ser formulada una vez obren en el expediente los documentos necesarios para la emisión del informe, que serán remitidos a la entidad colaboradora junto con la solicitud de informe. Todo documento complementario que sea preciso recabar por tales entidades, de terceros y de la persona promotora, para la emisión del informe deberá serlo a través de la Administración urbanística actuante.

3. El informe técnico así emitido, una vez aportado al expediente administrativo, será remitido, en su caso, a los órganos o unidades de la Administración urbanística actuante que fueren competentes para la emisión de los informes técnicos municipales, a los efectos del ejercicio de las funciones previstas en el artículo 7.3 de la presente ley.

Artículo 7.- Contenido y eficacia de los informes técnicos emitidos en régimen de colaboración.

1. Los informes técnicos emitidos en régimen de colaboración al amparo del artículo 1.1 y aportados al expediente para el otorgamiento de licencias podrán pronunciarse sobre todos, algunos o alguno de los extremos del proyecto o actuación señalados en el artículo 342.3.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. Los informes técnicos emitidos en régimen de colaboración que sean de conformidad producirán los siguientes efectos:

a) Excluirán la preceptividad del informe técnico municipal respecto de aquellos extremos del artículo 342.3.a) de la Ley 4/2017 sobre los que declaren la conformidad del proyecto examinado.

b) No requerirán, para su eficacia jurídica dentro del procedimiento de otorgamiento de licencias, la verificación o ratificación posterior por el personal dependiente de la propia Administración competente para resolver, respecto al extremo o extremos informados de conformidad.

c) Serán tenidos en cuenta en la resolución de los procedimientos, en cuanto informes no vinculantes.

d) Carecerán de eficacia jurídica en aquellos extremos del artículo 342.3.a) de la Ley 4/2017 sobre los que no se pronuncien o, en su caso, manifiesten la no conformidad del proyecto presentado.

3. En los procedimientos en los que se aporte un informe técnico emitido en régimen de colaboración, corresponderán a los órganos o unidades administrativas de la Administración urbanística actuante competentes para la emisión de informe técnico previsto en el artículo 342.3 y 4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias las siguientes funciones:

a) La emisión, con carácter preceptivo, de los informes técnicos adicionales en aquellos extremos sobre los que el informe técnico emitido en régimen de colaboración no se haya pronunciado o lo haya hecho en el sentido de no conformidad del proyecto examinado.

b) La emisión, con carácter facultativo y a petición expresa y motivada del órgano municipal competente para resolver el procedimiento de otorgamiento de licencias, de informes técnicos respecto a los extremos ya informados de conformidad por el informe emitido en régimen de colaboración, y sin perjuicio de la facultad de recabar de la entidad colaboradora que lo haya emitido su subsanación o complemento.

c) La calificación como subsanables o insubsanables de los reparos formulados por los propios servicios técnicos municipales en los informes técnicos que se emitan al amparo de los dos subapartados anteriores, a los efectos de la tramitación de las ulteriores fases del procedimiento de otorgamiento de licencia, y la emisión de nuevos informes sobre las subsanaciones presentadas, en su caso.

4. Los informes técnicos emitidos en régimen de colaboración se adaptarán a las instrucciones, los criterios interpretativos y los protocolos técnicos que establezca el ayuntamiento correspondiente, siempre y cuando se encuentren publicados en su página web.

Artículo 8.- Coste económico de las prestaciones de colaboración previstas en el artículo 1.

1. El coste económico para la Administración actuante de los encargos, convenios y contratos previstos en el artículo 1.1.a) de la presente ley será el que se establezca en los respectivos instrumentos que se formalicen al efecto.

2. El coste económico de la emisión de los informes técnicos en régimen de colaboración solicitados por las personas interesadas al amparo del artículo 1.1.b), será asumido por estas, nunca por la Administración urbanística actuante, mediante el abono de las tarifas o precios que se aprueben por el colegio profesional o entidad urbanística de colaboración a la que se haya recabado el informe. Dichas tarifas o precios (IGIC excluido) no podrán exceder de un importe entre el 0,5% y el 3% del presupuesto de ejecución material del proyecto objeto de informe en función de su grado de complejidad. Estos porcentajes podrán ser modificados por el Gobierno de Canarias mediante acuerdo.

3. La utilización de informes técnicos en régimen de colaboración no afecta al régimen general de exigibilidad de tasas por el otorgamiento de licencias.

Artículo 9.- Régimen de responsabilidad por la tramitación y/o resolución del procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas.

1. En los supuestos de anulación de licencias por defectos no advertidos o causados por los informes técnicos previstos en el artículo 342.3 y/o 4 de la Ley 4/2017, en los informes técnicos de conformidad emitidos por entidades colaboradoras al amparo del artículo 6 de la presente ley, y en los supuestos de demora en la emisión de tales informes que dé lugar al vencimiento del plazo establecido para resolver y notificar el procedimiento de otorgamiento de licencias, las personas interesadas podrán solicitar a la Administración actuante que informe sobre la persona o entidad responsable de la inadvertencia o comisión de tales defectos. Tal petición, si fuere formulada dentro del plazo de prescripción de la acción por responsabilidad, tendrá efectos interruptivos y la respuesta que se emita por la Administración carecerá de efectos vinculantes para quien hubiese formulado la solicitud.

2. Sin perjuicio de cualesquiera otros mecanismos de exigencia directa de responsabilidad a la entidad colaboradora que resulten procedentes, las Administraciones que, en su caso, satisfagan la responsabilidad patrimonial establecida por acto administrativo o sentencia dotados de ejecutoriedad dictados en alguno de los supuestos previstos en apartado anterior, podrán repetir frente a las personas o entidades que consideren responsables de estos, siempre que concurran los requisitos legales para dicha acción de repetición.

3. A los efectos de cubrir la responsabilidad en que puedan incurrir frente a la Administración, a las entidades colaboradoras con las que se celebren los convenios, encargos o contratos previstos en el artículo 1.1.a) podrá serles exigida la constitución de

una garantía para el aseguramiento de tales riesgos en la cuantía que se estime procedente en cada caso por la Administración actuante y por cualquiera de los medios admitidos por la legislación de contratos del sector público. Respecto a las entidades urbanísticas de colaboración podrá entenderse cubierta dicha garantía con el seguro de responsabilidad civil previsto en el artículo 4.1.e) de la presente ley.

4. Los defectos u omisiones contenidos en informes técnicos emitidos en régimen de colaboración aportados por la persona promotora al amparo del artículo 5 de la presente ley se considerarán imputables a la persona o entidad promotora que los haya aportado, sin perjuicio del régimen de responsabilidad que pudiera exigirse a la entidad colaboradora que los hubiera emitido o a sus autores.

5. El incumplimiento del deber legal de resolver y notificar en plazo las solicitudes de licencia por parte de las Administraciones públicas competentes que no hayan acudido o rechacen los sistemas previstos en el artículo 1.1 de la presente ley podrá dar lugar, en su caso, a la exigencia de responsabilidades que procedan por funcionamiento anormal, en los términos previstos en la legislación estatal que resulte aplicable.

Artículo 10.- Emisión de informes en régimen de colaboración para el ejercicio de las potestades de verificación y restablecimiento de la legalidad urbanística.

1. La Administración urbanística actuante podrá recabar los mecanismos de colaboración previstos en la presente ley para que por parte de las entidades colaboradoras se emitan informes técnicos de verificación de las comunicaciones previas sobre actuaciones urbanísticas presentadas ante las mismas o para el control de la ejecución material de actuaciones urbanísticas.

2. Los informes técnicos que se emitan en régimen de colaboración para los cometidos señalados en el apartado 1:

a) Deberán pronunciarse, en los términos encargados, convenidos o contratados con la Administración actuante, sobre todos o algunos de los extremos del proyecto o de la actuación objeto de verificación o control.

b) Se incorporarán al correspondiente expediente administrativo y serán tenidos en cuenta en la resolución que se adopte para incoar o resolver los procedimientos correspondientes, en cuanto informes no vinculantes.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- Apoyo económico para financiar la emisión de informes en régimen de colaboración.

El Gobierno de Canarias podrá establecer líneas de financiación en favor de los municipios para cubrir la totalidad o parte de los costes consustanciales a los convenios, encargos o contratos que se suscriban con entidades colaboradoras para la emisión de informes técnicos en régimen de colaboración, teniendo especialmente en consideración a los municipios de hasta 5000 habitantes o hasta 10000 habitantes en el caso de que todas sus entidades singulares de población sean de hasta 5000 habitantes.

Segunda.- Informes técnicos de colaboración a efectos de calificación provisional.

1. Los informes técnicos de conformidad que se regulan en la presente ley podrán ser, igualmente, emitidos por las entidades colaboradoras, previo convenio, encargo o contratación, en relación con los aspectos que deben ser verificados para la obtención de la calificación provisional de proyectos de viviendas protegidas y de viviendas asequibles incentivadas, así como cuando la actuación protegida precise el visado del contrato.

2. Los informes técnicos de conformidad podrán ser recabados por el Instituto Canario de la Vivienda y, de igual modo, pueden ser aportados por las personas promotoras acompañando el proyecto correspondiente.

3. El informe técnico de conformidad emitido sustituye el informe técnico del servicio administrativo competente del Instituto Canario de la Vivienda, siendo suficiente para la concesión de la calificación provisional, así como, en su caso, el visado del contrato.

Tercera.- Construcción industrializada.

La atención a la demanda habitacional impone la utilización de cuantos medios técnicos, jurídicos y financieros sean posibles para poder atenderla. A estos efectos, el Gobierno adoptará las medidas que sean precisas para incorporar los procesos de construcción industrializada en la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, adaptando los parámetros edificatorios, las condiciones de licitación y, en su caso, la financiación pública, con el fin de promover y consolidar el uso de estas técnicas con un tiempo de respuesta a las necesidades mucho más corto que las técnicas tradicionales.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA**Única.- Aplicación temporal del régimen de colaboración.**

1. Las fórmulas de colaboración previstas en el artículo 1 de la presente ley podrán ser aplicadas tanto a los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas que se inicien tras su entrada en vigor como a los ya iniciados en dicha fecha.

2. A los efectos previstos en el apartado 1 anterior, y respecto a los procedimientos ya iniciados a su entrada en vigor, las personas interesadas podrán aportar, en una fase posterior a la solicitud de licencia, los informes técnicos referenciados en el artículo 1.1.b) de la presente ley, salvo que, al tiempo de su aportación, ya hubiere sido emitido el informe técnico por la oficina municipal o por alguna de las entidades previstas en el artículo 1.1.a) de la presente ley. A tal fin, las personas interesadas podrán recabar información sobre el estado de tramitación del procedimiento.

3. Los informes jurídicos de los procedimientos de otorgamiento de licencias que se emitan con posterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se ajustarán a lo establecido en esta, cualquiera que fuere la fecha de iniciación del procedimiento en que hubieren de emitirse.

4. Las entidades urbanísticas colaboradoras, cualquiera que sea su denominación, que cuenten con la acreditación por la ENAC para emitir informes técnicos de colaboración en otras comunidades autónomas, podrán formular la comunicación previa a que se refiere el artículo 4 de la presente ley, incluyendo entre los documentos preceptivos la mencionada acreditación y la solicitud de acreditación para operar en las islas, quedando con ello

facultadas temporalmente para el ejercicio de su actividad. Estas entidades deben aportar la certificación de haber sido acreditadas para operar en Canarias en el plazo máximo de un año desde que presenten la comunicación previa; de no hacerlo, la comunicación previa devendrá ineficaz.

5. El régimen transitorio que regula esta disposición es igualmente aplicable a los informes técnicos de conformidad que se emitan para la calificación provisional de viviendas protegidas y de viviendas asequibles incentivadas, así como el visado de contratos, siendo aplicable a cualquier procedimiento que se encuentre en tramitación a la entrada en vigor de la presente ley.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- Derogación normativa.

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

2. Igualmente, quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) La disposición final decimocuarta de la Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial del Canarias.

b) El artículo 24 y la disposición adicional tercera del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

3. En especial, quedan derogadas aquellas disposiciones del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias, aprobado por el Decreto 13/2019, de 25 de febrero, que se refieran a la competencia de la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental como órgano ambiental competente en materia de evaluación de impacto ambiental. No obstante, no resulta afectada por esta derogación la integración en la comisión como vocal de la persona funcionaria de carrera de la consejería y unidad administrativa competente en materia de evaluación de impacto ambiental de proyectos, o de la persona empleada pública de perfil jurídico o técnico que la sustituya, también de dicho departamento.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Se modifica la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en los siguientes términos:

Uno. Se añade un nuevo apartado 6 al artículo 332, en los términos siguientes:

«6. La instalación de las vallas publicitarias a las que hace referencia el apartado f) del punto 1 del presente artículo no computarán como edificabilidad.

Queda prohibida cualquier tipo de publicidad dirigida a los usuarios de la carretera, salvo que los terrenos tengan la consideración de suelo urbano, urbanizable o sistema general portuario o aeroportuario.

Será requisito necesario para realizar publicidad exterior hacia las carreteras que las personas físicas y jurídicas que cumplan las correspondientes normas fiscales, de seguridad social, de prevención de riesgos laborales y cualquier otra que les resulte aplicable, debiendo contar con el correspondiente seguro de responsabilidad civil.

Con independencia del carácter urbano o urbanizable del suelo, queda prohibida la publicidad exterior dirigida a los usuarios de la carretera en las zonas de dominio público de las mismas. La presente prohibición no será de aplicación en el supuesto de que dicha franja se encuentre en el ámbito de las zonas de servicio aeroportuarias.

En las zonas de servidumbre de carreteras se podrá realizar actividad de publicidad exterior, aunque, su uso, de forma excepcional y motivada, pudiera ser sometido a condiciones en tramos concretos de las vías, en el supuesto de que fuera necesario para compatibilizar aquella actividad con la seguridad de la circulación, en los términos que se fijen reglamentariamente.

En las zonas de afección de las carreteras se podrá realizar actividad de publicidad exterior.

Las especificaciones referidas en el presente apartado en relación con la publicidad exterior dirigida a los usuarios de las carreteras, prevalecerán frente a cualquier otra disposición normativa y sobre cualquier determinación urbanística vigente que suponga una prohibición o limitación a dichas actuaciones».

Dos. Se modifica el apartado 3 del artículo 342, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por la persona solicitante.

Entre los informes preceptivos que se han de solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico, que serán emitidos de forma sucesiva y por dicho orden, en los términos siguientes:

a) El informe técnico deberá emitirse por los servicios propios de la Administración urbanística actuante y deberá pronunciarse sobre los siguientes extremos, en cuanto resulten aplicables a la actuación sometida a licencia:

i) Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, definida en el artículo 324.2 de la presente ley.

ii) Adecuación de la titulación académica y profesional de la persona redactora del proyecto, en su caso.

iii) Adecuación del contenido formal o documental del proyecto a las exigencias de la normativa básica estatal, incluido el visado colegial, en su caso.

iv) Adecuación del proyecto o actuación a los requisitos técnicos contenidos en la normativa sectorial aplicable que expresamente exija que su verificación deba realizarse a través de la licencia urbanística.

v) Adecuación del contenido material del proyecto a la normativa sobre accesibilidad y habitabilidad, en su caso.

El informe técnico de los servicios propios de la Administración urbanística actuante no será preceptivo respecto a aquellos extremos señalados en el párrafo anterior que resulten aplicables respecto de los que en el expediente figura un informe de conformidad emitido por alguna de las entidades colaboradoras habilitadas para ello, en los términos legalmente previstos.

b) El informe jurídico, que en todo caso será emitido por los servicios propios de la Administración urbanística actuante, se pronunciará sobre los siguientes extremos:

i) Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, definida en el artículo 324.2 de la presente ley, para lo cual podrá remitirse, en su caso, a los informes que sobre tales extremos ya obren en el expediente.

ii) Tramitación del procedimiento debido y concurrencia en este de los informes técnicos previstos en el apartado a) y, en su caso, de los títulos habilitantes previos y preceptivos para el otorgamiento de la licencia solicitada.

c) Cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable, la Secretaría General del ayuntamiento se pronunciará mediante informe motivado resolviendo la discrepancia».

Tres. Se modifica el artículo 346, que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 346.- Replanteo y comienzo de las obras.

1. El comienzo de las actuaciones objeto de licencia, una vez obtenida esta de forma expresa o por silencio y verificado, en su caso, el cumplimiento de sus condiciones, requerirá, en todo caso, de notificación al ayuntamiento con al menos diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio. Esta notificación irá acompañada del proyecto de ejecución cuando la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico, no siendo exigible ningún otro título habilitante para iniciar las obras.

2. Durante dicho plazo, los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de señalar las alineaciones y rasantes. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por la persona promotora, la dirección técnica y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras».

Cuatro. Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 361, en los términos siguientes:

«7. Se entenderán que los bienes tienen el carácter de demanial cuando los mismos se encuentren afectos a un uso o servicio público y se hayan incorporado al patrimonio de la Administración mediante expropiación o por cualquier otro título jurídico».

Cinco. Se modifican los subapartados h) e i) del apartado 3 del artículo 372, que quedan redactados con el siguiente tenor:

«h) La expedición o emisión de certificaciones, visados, proyectos, documentos técnicos, informes justificativos e informes técnicos, en régimen de colaboración, con objeto de acompañarlos a una comunicación previa o solicitud de licencias urbanísticas, cuando en ellos se omitan, falseen o alteren aspectos esenciales de su contenido.

i) La formulación de comunicaciones previas y declaraciones responsables para la obtención de títulos habilitantes de actuaciones urbanísticas o para la habilitación como entidades urbanísticas de colaboración, incurriendo en omisión, falsedad o alteración de datos esenciales que afecten a la legalidad urbanística de la actuación, cuando la conducta no sea subsumible en la letra h) anterior».

Seis. Se introduce un nuevo subapartado j) en el apartado 3 del artículo 372 con el siguiente tenor:

«j) La participación en la elaboración, suscripción y emisión de informes técnicos en régimen de colaboración por personas o entidades colaboradoras incurso en causa de abstención para ello».

Siete. Se modifican los apartados 4 y 5 de la disposición adicional primera, con el siguiente tenor:

«4. A los efectos de la presente ley, el órgano ambiental será el que designe la Administración competente para autorizar o aprobar el proyecto o, en su caso, para controlar la actividad de los proyectos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, debiendo garantizarse la debida separación funcional y orgánica respecto del órgano sustantivo en los términos previstos en la legislación estatal básica.

En el ámbito de la Administración autonómica, el órgano ambiental residirá en el departamento con competencia en materia de medioambiente y será la Dirección General de Transición Ecológica y Lucha contra el Cambio Climático. No obstante, esta designación específica podrá ser objeto de modificación en el reglamento orgánico de dicho departamento.

Sin perjuicio de la previsión del primer párrafo, los entes locales podrán delegar la competencia para la evaluación ambiental de proyectos en el órgano ambiental autonómico o en el órgano ambiental insular, o bien encomendarles mediante convenio el ejercicio de los aspectos materiales de dicha competencia. El acuerdo de delegación deberá adoptarse por el pleno de la entidad local, y el acuerdo de aceptación de la delegación o de aprobación del convenio de encomienda, por el pleno del respectivo cabildo insular o por el Gobierno de Canarias, según proceda.

5. El Consejo de Gobierno podrá, a propuesta del órgano sustantivo, en supuestos excepcionales y mediante acuerdo motivado, excluir un proyecto determinado de la evaluación de impacto ambiental, cuando su aplicación pueda tener efectos perjudiciales para la finalidad del proyecto o aquellos proyectos que consistan en obras de reparación o mejora de infraestructuras críticas, definidas en la Ley 8/2011, de 28 de abril, por la que se establecen medidas para la protección de las infraestructuras críticas, que hayan sido dañadas como consecuencia de acontecimientos catastróficos o cuyo refuerzo sea necesario para garantizar la seguridad nacional».

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



Se modifica el Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el artículo 5, que queda con el siguiente texto:

«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, por efecto directo, sin necesidad de modificar o adaptar el planeamiento afectado.

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».

Dos. Se añade un nuevo artículo 5 bis, con el siguiente texto: 

«Artículo 5 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 un plazo de siete días, sin más trámite ni informes, acordará sobre la medida.

Dicho acuerdo será publicado en el boletín oficial de la provincia correspondiente y se incorporará al planeamiento afectado en la primera modificación sustancial que se tramite».

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 6, que queda con el siguiente texto:

«Artículo 6.- Ejecución anticipada de sistemas generales.

1. En el supuesto de que el suelo para viviendas protegidas de promoción pública se implante en un sistema general incluido o adscrito en 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».

Cuatro. Se modifica el apartado 1 y se añade un nuevo apartado 4 al artículo 7, en los términos siguientes:

«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, así como viviendas asequibles incentivadas, 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 esas viviendas.

(...)

4. Las promociones que se pongan en marcha de acuerdo con lo previsto en este precepto podrán acogerse a lo previsto en el artículo 23 del presente decreto ley».

Cinco. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 8, con el siguiente texto:

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

3. Igualmente, las Administraciones podrán otorgar mediante concesión de dominio público la construcción y gestión de viviendas protegidas de promoción pública, de acuerdo con las previsiones de la legislación de patrimonio de las Administraciones públicas y normas concordantes».

Seis. Se modifica el apartado 4 del artículo 10, que pasa a tener el siguiente texto:

«Artículo 10.- Cambio de uso de parcelas a residencial.

4. Las viviendas resultantes de la aplicación de esta disposición quedarán sujetas a las siguientes obligaciones mínimas de destino, como contraprestación por el cambio de uso autorizado:

a) Un mínimo del 30% de las viviendas resultantes se destinará a vivienda protegida de promoción privada, sujeta al régimen establecido en la normativa aplicable.

b) Un mínimo del 20% de las viviendas resultantes se destinará a vivienda asequible incentivada».

Siete. Se añaden dos nuevos apartados 3 y 4 al artículo 17, que pasan a tener el siguiente texto:

«Artículo 17.- Reglas comunes sobre cambios de uso, incremento de edificabilidad y división de viviendas.

(...)

3. Las medidas recogidas en los artículos 12 a 16, así como en este artículo 17, son igualmente aplicables a las edificaciones que puedan construirse en las parcelas vacantes en suelo urbano. En todo caso, al menos la mitad de la edificabilidad debe ser destinada a la construcción de viviendas protegidas; las viviendas libres que puedan construirse deben tener una superficie mínima de 60 m² construidos; y, salvo que se acredite la inviabilidad técnica, cada una de las viviendas debe contar con una plaza de aparcamiento en la parcela. A los efectos de viabilizar estas actuaciones, la calificación de una parte como vivienda protegida determina el desplazamiento de los parámetros urbanísticos, entre otros el número máximo de viviendas y/o superficie que recoja el planeamiento general, así como sobre el uso de la planta baja de la edificación.

4. La obligación de destinar al menos el 50% de las viviendas que se construyan a vivienda protegida de promoción privada, que se recoge en los artículos 13 a 17, podrá cumplirse cuando el promotor destine el 70% del total las viviendas resultantes a vivienda asequible incentivada, siendo el porcentaje destinado a vivienda protegida de promoción privada el 30% restante».

Ocho. El artículo 18 pasa a tener el siguiente contenido:

«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 se amparan en una licencia urbanística otorgada de acuerdo con el planeamiento vigente en el momento de su otorgamiento.

b) La edificación cuente, al menos, 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 ser viviendas protegidas de promoción privada debiendo obtenerse la correspondiente calificación provisional sin la cual no podrá otorgarse la licencia rehabilitada. No obstante, cuando el promotor destine el 70% del total las viviendas resultantes a vivienda asequible incentivada, el porcentaje exigido de vivienda protegida de promoción privada será el 30% restante, debiendo obtenerse la correspondiente calificación provisional sin la cual no podrá otorgarse la licencia rehabilitada.

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 la 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 llevará implícita la necesidad de ocupación y la declaración de urgencia de la ocupación a efectos de expropiación por incumplimiento del deber de rehabilitar.

7. En el caso de edificaciones no terminadas sin que se haya producido cambio del planeamiento y sin que la Administración haya declarado la caducidad de la licencia otorgada conforme al mismo, las obras pueden continuar conforme a la licencia original y, en su caso, las modificaciones posteriores autorizadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias».

Nueve. El artículo 19 pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 19.- Rehabilitación de urbanizaciones no terminadas.

1. Se consideran urbanizaciones no terminadas aquellas en las que concurren 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 la entidad promotora 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 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 ser viviendas protegidas de promoción privada, debiendo obtenerse la correspondiente calificación provisional sin la cual no podrá otorgarse la licencia rehabilitada. No obstante, cuando el promotor destine el 70% del total las viviendas resultantes a vivienda asequible incentivada, el porcentaje exigido de vivienda protegida de promoción privada será del 30% restante, debiendo obtenerse la correspondiente calificación provisional sin la cual no podrá otorgarse la licencia rehabilitada.

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, pues, en caso de contradicción, queda desplazado, sin perjuicio de su adaptación cuando se lleve a cabo su modificación sustancial.

6. En el caso de urbanizaciones no terminadas sin que se haya producido cambio del planeamiento y sin que la Administración haya formulado declaración de incumplimiento del proyecto de urbanización aprobado conforme al mismo, las obras pueden continuar conforme al proyecto de urbanización originalmente aprobado, y, en su caso, las modificaciones posteriores autorizadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias».

Diez. Se modifica el apartado 1 del artículo 23, que pasa a tener el siguiente texto:

«Artículo 23.- Declaración de obras públicas de interés general.

1. Los proyectos de construcción de viviendas protegidas así como de viviendas asequibles incentivadas, incluidas las obras de urbanización que fueran necesarias, que sean promovidos por las Administraciones públicas, bien directamente o a través de sus medios propios, bien mediante el otorgamiento de derechos de superficie o concesiones administrativas, y cuenten con calificación provisional, tendrán la consideración de obras públicas de interés general».

Once. Se añade un nuevo título IV con la siguiente denominación:

«Título IV.

Otras medidas de impulso de la vivienda».

Doce. Se adiciona un nuevo artículo 31 con el siguiente contenido:

«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 siete 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 construidos, sin que puedan superar los 120 m² construidos, 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 siete años, transcurridos los cuales pasarán a ser viviendas libres. Se exceptúan las viviendas asequibles incentivadas que se promuevan sobre suelos de titularidad pública, en particular mediante derechos de superficie y concesiones administrativas, calificación que se extenderá durante el tiempo de duración de esos derechos, revirtiendo a su término esas edificaciones a la Administración promotora.

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%.

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».

Trece. Se añade un nuevo artículo 32, con el siguiente texto:

«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 que se vayan 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, la entidad promotora 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 veinte 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.

8. En el caso de las viviendas asequibles incentivadas que se promuevan sobre suelos de titularidad pública, incluyendo las que lo sean mediante derecho de superficie o concesión de dominio público, dada la permanencia del régimen de protección, los proyectos podrán

aumentar hasta dos alturas más de las que permita el planeamiento urbanístico aplicable, incremento que quedará autorizado con la calificación provisional y el otorgamiento de la licencia urbanística, sin necesidad de modificación del planeamiento».

Catorce. Se adiciona un nuevo artículo 33, con el siguiente contenido:

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

1. La condición de vivienda asequible incentivada está sujeta a 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 la persona arrendataria 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 cuanto 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 se realizará de oficio por la Administración competente, sin que la misma limite la eficacia de las resoluciones y contratos. La organización y su régimen de funcionamiento se regulará mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda. En todo caso, mediante convenio con el Colegio de Registradores, todas o algunas de las funciones del registro de vivienda asequible podrán ser encomendadas a los registros de la propiedad de las islas, debiendo quedar garantizado el acceso del Instituto Canario de la Vivienda a los datos correspondientes».

Quince. Se adiciona un nuevo artículo 34 con el siguiente contenido:

«Artículo 34.- Cambio de uso de terciario a residencial.

1. En las parcelas no edificadas de uso terciario, industrial o comercial, situadas tanto 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».

Dieciséis. Se añade un nuevo artículo 35 con el siguiente contenido:

«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».

Diecisiete. Se adiciona un nuevo título V, con la siguiente denominación:

«Título V.

Procedimiento de declaración de zonas de mercado residencial tensionado».

Dieciocho. Se adiciona un nuevo artículo 36, con el contenido siguiente:

«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 concurran los supuestos establecidos en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda».

Diecinueve. Se añade un nuevo artículo 37, con el siguiente texto:

«Artículo 37.- Procedimiento.

1. El procedimiento se inicia por el ayuntamiento interesado, que deberá presentar una 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 socioespacial 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, las personas interesadas podrán presentar 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 solicitud de declaración, así como el plan específico de medidas propuesto.

La publicación deberá realizarse en el Boletín Oficial de Canarias y en el 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 un 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 de mercado residencial tensionado, 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 tensionado, la orden que ponga fin al procedimiento tendrá el siguiente contenido:

- La declaración de zona de mercado residencial tensionado.
- 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 tensionado 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, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo».

Veinte. Se añade un nuevo artículo 38, con la siguiente redacción:

«Artículo 38.- Efectos.

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

2. La declaración será notificada al ayuntamiento y, asimismo, será publicada en el Boletín Oficial de Canarias y en el Boletín Oficial de la Provincia correspondiente para general conocimiento, entrando en vigor con la primera de las publicaciones.

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».

Veintiuno. Se añade una nueva disposición adicional sexta, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional sexta.- 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».

Veintidós. Se añade una nueva disposición adicional séptima, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional séptima.- Incremento de altura para viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

Con el fin de promover la construcción y puesta en el mercado de viviendas en régimen de alquiler asequible, los municipios podrán permitir en los edificios residenciales existentes o en parcelas residenciales sin edificar el incremento de una altura más de las que permita el planeamiento general vigente siempre que se destinen a viviendas protegidas o a viviendas asequibles incentivadas. Este incremento podrá ser aprobado mediante ordenanza municipal, sin previa modificación del planeamiento. En tanto viviendas sujetas a un régimen de protección pública, las que se construyan no se consideran aprovechamiento lucrativo, correspondiendo a la Administración municipal, de ser preciso, proceder al reajuste de las dotaciones del ámbito en que se localicen, sin que esta adaptación impida la construcción de las viviendas».

Veintitrés. Se añade una nueva disposición adicional octava, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional octava.- Cambio de uso terciario a residencial en suelos urbanizables sectorizados no ordenados.

1. Con el fin de impulsar la construcción de viviendas, los suelos urbanizables sectorizados con destino terciario, ordenados o no ordenados, podrán pasar a tener como uso principal o característico el residencial, siempre y cuando se destine la mitad de la edificabilidad a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, incluyendo viviendas asequibles incentivadas, debiendo ser, al menos, la mitad de ellas viviendas protegidas de promoción privada.

2. A esos efectos, la persona o las personas titulares de, al menos, el 60% del suelo, podrá solicitar al ayuntamiento el cambio de uso. De ser favorable, el acuerdo plenario determinará sin más trámites ese cambio de uso. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable, debiendo destinar un mínimo del 10% de la edificación a usos diferentes del residencial tales como establecimiento público, administrativo, comercial, deportivo, docente o sociocultural, y cumplir las reservas de suelo y aparcamientos propios del suelo urbanizable residencial.

3. Transcurrido un año desde la aprobación del cambio de uso sin que la persona promotora haya presentado la ordenación pormenorizada ante la Administración municipal, el suelo afectado quedará automáticamente reclasificado como suelo rústico común, salvo causa justificada que corresponde apreciar al ayuntamiento.

4. La ejecución y terminación de las obras de construcción de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, viviendas protegidas y/o viviendas asequibles incentivadas, deberá ser simultánea a la de las viviendas libres que puedan construirse, quedando condicionada la primera ocupación de estas a la calificación definitiva de las anteriores».

Veinticuatro. Se añade una nueva disposición adicional novena, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional novena.- Cambio de uso turístico a residencial en edificaciones existentes.

1. Las personas propietarias de edificaciones de uso turístico conforme a la calificación asignada por el planeamiento y/o la licencia urbanística que por razones de incompatibilidad del uso turístico en la zona en que se sitúan o por concurrir condiciones que justifiquen

la inviabilidad de ese uso, podrán solicitar a la Administración urbanística respecto de la totalidad del inmueble o, en su caso, de unidades funcionalmente independientes, el cambio a uso residencial convirtiendo la totalidad de los alojamientos en viviendas asequibles incentivadas. El ayuntamiento, previo informe de la Administración turística a emitir en el plazo de un mes, transcurrido el cual se entenderá favorable, podrá acordar mediante acuerdo plenario el cambio de uso sin necesidad de modificación del planeamiento.

2. En el caso de que, aprobado el cambio de uso, transcurra más de seis meses sin que las personas promotoras aporten la calificación provisional de las viviendas asequibles incentivadas y, de ser necesaria, la comunicación previa de obras de reforma para la adecuación de las viviendas, la edificación volverá automáticamente a su destino original, salvo causa justificada que corresponde apreciar de forma expresa al ayuntamiento».

Veinticinco. Se añade una nueva disposición adicional décima, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional décima.- Fomento de la construcción de viviendas protegidas en suelos públicos.

1. En los suelos urbanizables, urbanos no consolidados y urbanos con uso residencial que sean de titularidad, individual o conjuntamente, de las Administraciones públicas canarias y/o de cualquiera de las entidades instrumentales vinculadas o dependientes de las mismas, los parámetros urbanísticos recogidos en el planeamiento general que se encuentre vigente tendrán carácter meramente indicativo, salvo el aprovechamiento asignado y los sistemas generales que les afecten, pudiendo establecer una ordenación pormenorizada que, con el fin de responder a la emergencia habitacional, reajuste, cambie o reordene las determinaciones pormenorizadas con el objetivo de construir el mayor número posible de viviendas protegidas.

2. El acuerdo plenario que apruebe la nueva ordenación pormenorizada determinará el desplazamiento de las determinaciones contrarias que pueda incorporar el planeamiento general, sin necesidad de llevar a cabo su previa modificación.

3. El acuerdo plenario a que se refiere el apartado anterior, igualmente sin modificación del planeamiento general, podrá incrementar el aprovechamiento urbanístico del sector o del ámbito correspondiente mediante el traslado, en todo o en parte, del asignado a otros suelos públicos existentes en el municipio que, en este supuesto, pasarán a engrosar el suelo destinado a espacios libres y/o zonas verdes.

4. El régimen previsto en esta disposición adicional será igualmente aplicable cuando la titularidad pública del suelo sea, al menos, del 80% del sector o del ámbito, en cuyo caso, el acuerdo plenario comportará la declaración de utilidad pública e interés social, así como la urgencia de la ocupación, a efectos de la legislación de expropiación forzosa, sin perjuicio, de la posibilidad de adquisición previa o mediante mutuo acuerdo».

Veintiséis. Se añade una nueva disposición adicional undécima, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional undécima.- Primera ocupación provisional de viviendas protegidas.

1. Las viviendas protegidas que, contando con calificación provisional, se hayan construido de forma simultánea a la urbanización, podrán ser ocupadas y utilizadas por las personas a las que están destinadas, aun cuando la urbanización no esté terminada,

siempre y cuando la parcela cuente con los servicios previstos en el artículo 48.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, siendo suficiente contar con acceso rodado por alguna de las vías que la circunden según el planeamiento que se encuentre pavimentado y abierto al uso público, de forma provisional o definitiva, por el ayuntamiento correspondiente.

2. En estos casos, si los servicios no se encuentran en funcionamiento la persona promotora de las viviendas protegidas deberá garantizar la prolongación de los servicios provisionales contratados para la ejecución de las obras siempre y cuando cumplan los requisitos de seguridad y calidad para el consumo humano legalmente exigibles, estando obligada la persona promotora al pago de dichos suministros de forma provisional hasta que, recibida la urbanización, se proceda a la contratación de los servicios definitivos.

3. A los efectos de garantizar el cumplimiento el deber a que se refiere el apartado anterior, la persona promotora habrá de prestar garantía por importe del 5% del coste de las obras de construcción de cada inmueble.

4. La primera ocupación y utilización provisional de viviendas protegidas a que se refiere esta disposición adicional queda sujeta a comunicación previa ante el ayuntamiento correspondiente conforme a lo establecido por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, debiendo acompañar la documentación que sea preceptiva con la acreditación de la prestación de la garantía señalada en el anterior apartado, así como el visado otorgado por el Instituto Canario de la Vivienda.

5. Las promociones que se acojan a lo dispuesto en esta disposición adicional deberán obtener un visado del Instituto Canario de la Vivienda, en el que se verifique el cumplimiento de los requisitos propios de las viviendas protegidas calificadas, con la excepción de los servicios que sean prestados de forma provisional y la terminación y recepción de las obras de urbanización. La calificación definitiva será otorgada cuando se cumplan todos los requerimientos legalmente exigibles. El visado será otorgado en el plazo de dos meses, transcurridos los cuales sin que se haya producido, se entenderá otorgado por silencio administrativo».

Veintisiete. Se añade una nueva disposición adicional duodécima, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional duodécima.- Agilización de la ejecución de suelos urbanizables ordenados.

1. Con el fin de agilizar los trámites legales necesarios para la urbanización y la construcción de las viviendas, en los suelos urbanizables ordenados con destino residencial en los que al menos el 50% de la edificabilidad se destine a viviendas sujetas a un régimen de protección pública, a solicitud del promotor, el ayuntamiento tramitará de forma conjunta y simultánea la iniciativa del sistema de ejecución, incluyendo el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización, y las licencias de edificación.

Las licencias podrán ser otorgadas antes de la aprobación definitiva de esos proyectos, aunque nunca con anterioridad al trámite de información pública del procedimiento de establecimiento del sistema de ejecución, quedando en todo caso la Administración

concedente exonerada de toda responsabilidad derivada de la ulterior modificación o cambio obligado en aquellas que resulte de la aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación y de urbanización.

2. Para viabilizar lo dispuesto en el anterior apartado, en estos supuestos no serán exigibles las condiciones que para la urbanización y edificación simultánea establece el artículo 43.1.e) en relación con el artículo 52 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. No obstante, la primera ocupación de las viviendas libres queda condicionada a la concesión de la calificación definitiva de las viviendas sujetas a un régimen de protección pública, en ambos casos, no podrá permitirse hasta tanto se produzca la recepción de la urbanización por la Administración municipal.

3. En caso de incumplimiento de los deberes, compromisos y obligaciones inherentes al sistema de ejecución y los asumidos por el promotor, el ayuntamiento aplicará las fórmulas de sustitución o cambio del sistema de ejecución privado previstas en el artículo 220 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias».

Veintiocho. Se añade una nueva disposición adicional decimotercera, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional decimotercera.- Actuaciones excepcionales residenciales promovidas por el Gobierno autonómico.

1. En atención a la declaración de la situación de emergencia habitacional como interés general excepcional, el Gobierno de Canarias, de oficio, bien por propia iniciativa, bien a petición de otras Administraciones o de particulares, podrá suspender motivadamente la vigencia de cualquier instrumento de ordenación para el establecimiento en los suelos afectados de actuaciones excepcionales residenciales, aplicando a estos efectos lo previsto en el artículo 168 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. Las actuaciones a que se refiere esta disposición podrán promoverse en suelos que presenten alguna de las siguientes características:

a) Sectores de suelo urbanizable vigentes con destino principal no residencial cuando las personas propietarias que representen al menos el 60% de la superficie propongan el cambio a uso residencial con una reserva de, al menos, la mitad de la edificabilidad a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

b) Sectores de suelo urbanizable vigentes con destino principal residencial, cuando las personas propietarias que representen al menos el 60% de la superficie propongan el cambio de las determinaciones urbanísticas con el fin de incrementar el número de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que puedan construirse.

c) Sectores de suelo urbanizables vigentes, cualquiera que sea su destino urbanístico principal, cuyo desarrollo el Gobierno considera necesario promover en orden a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, siendo la declaración de necesidad constitutiva de utilidad pública e interés social a efectos de expropiación, e, igualmente, declarativa de urgencia a efectos de su ocupación. En este supuesto, la totalidad de la edificabilidad será destinada a viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

3. La declaración por el Gobierno de una actuación excepcional residencial determinará la suspensión de la ordenación hasta entonces vigente así como la aprobación de las normas sustantivas transitorias aplicables para viabilizar la iniciativa, incluyendo las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada que sean precisas de acuerdo con lo establecido por la legislación del suelo, si bien, la densidad máxima y la edificabilidad bruta máxima serán de 500 habitantes por hectárea y 1,50 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo. Estas normas se incorporarán en los instrumentos de ordenación afectados en la primera modificación sustancial de que sean objeto, sin perjuicio de la eficacia inmediata de aquellas.

4. La ejecución de estas actuaciones se realizará de conformidad con las previsiones de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y de este decreto ley.

5. La terminación de las obras de construcción de las viviendas sujetas a protección pública debe ser simultánea a la de las viviendas libres que puedan construirse, quedando condicionada la primera ocupación de estas a la calificación definitiva de las anteriores.

6. En los supuestos de las letras a) y b) del apartado 2, en el caso de que, aprobadas las normas sustantivas transitorias, transcurra más de un año sin que quienes promovieron la actuación presenten ante la Administración municipal la solicitud y la documentación para el establecimiento y adjudicación del sistema de ejecución, el suelo afectado quedará automáticamente reclasificado como suelo rústico común, salvo que el Gobierno decida asumir el desarrollo de la ejecución de la actuación en las condiciones previstas en la letra c) del anterior apartado 2, pudiendo utilizar a estos efectos cualquiera de las formas de gestión y ejecución admitidas por la legislación del suelo.

7. Los acuerdos que deba adoptar el Gobierno de Canarias de acuerdo con lo previsto en esta disposición lo serán a propuesta conjunta de las consejerías competentes en materia de vivienda y de ordenación del territorio».

Veintinueve. La disposición transitoria única pasa a ser la disposición transitoria primera.

Treinta. Se añade una nueva disposición transitoria segunda, con el siguiente texto:

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

1. El régimen de las viviendas asequibles incentivadas previsto en el artículo 33.5 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».

Treinta y uno. Se añade una nueva disposición transitoria tercera, con el siguiente contenido:

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

En las solicitudes de recuperación de suelo urbanizable residencial formuladas en tiempo y forma al amparo del artículo 11 de este decreto ley, para cuya 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».

Tercera.- Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

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

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 39, que pasa a tener el siguiente contenido:

«2. Con carácter general, el régimen legal de protección durará el período de amortización del préstamo que permitió el acceso del titular a la vivienda, salvo que la regulación de cada clase de vivienda protegida fije uno diferente. En ningún caso, dicho régimen de protección podrá exceder de treinta años, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 49 con relación a las viviendas protegidas de promoción pública.

En el caso de las viviendas protegidas de promoción privada en régimen de alquiler, de titularidad de una Administración pública o de una entidad instrumental, pública o privada, vinculada o dependiente de la misma, cuya construcción se haya financiado en su totalidad con fondos públicos, el titular de las mismas podrá solicitar con anterioridad a su vencimiento la ampliación del régimen de protección, que podrá ser otorgada hasta por un plazo máximo equivalente al inicialmente fijado con el fin de mantener la función social de esas viviendas, que habrá de permanecer durante ese periodo. Transcurridos 3 meses desde la solicitud sin que la misma se hubiera resuelto y notificado, podrá entenderse estimada siempre y cuando conste el cumplimiento de los requisitos para su otorgamiento».

Dos. Se añaden nuevos apartados 3 y 4 al artículo 44, con la siguiente redacción:

«3. Se dotará al parque público de vivienda de Canarias con la construcción de alojamientos dotacionales, para dar respuesta temporal a la necesidad habitacional de mayores, personas sin hogar, jóvenes, así como colectivos vulnerables.

4. Se entenderá por alojamiento dotacional la edificación residencial apta para ser habitada, destinada a resolver de forma transitoria y mediante abono de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia. Cumplirá los requisitos establecidos en la normativa que a tal fin se desarrolle, para ofrecer a las personas que las vayan a habitar el espacio y las instalaciones necesarias que satisfagan sus necesidades personales ordinarias de habitación».

Tres. Se modifica el artículo 47, que pasa a tener el siguiente contenido:

«Artículo 47.- Adjudicación.

1. La adjudicación de viviendas protegidas se realizará de acuerdo con los principios de justicia, equidad y solidaridad, de forma que prevalezca el acceso a las mismas de las familias más necesitadas. En todo caso, constituirá un requisito ineludible para acceder a una vivienda protegida, la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias; que tendrá carácter gratuito.

Reglamentariamente, se establecerán los requisitos que han de reunir los demandantes de vivienda protegida de promoción pública para ser inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, de tal forma que se garantice el acceso al mismo a las familias con menos recursos y mayores necesidades de vivienda.

Dichos requisitos se establecerán teniendo en cuenta los siguientes aspectos de la unidad familiar:

a) Composición.

b) Recursos económicos, incluyendo la renta familiar y su patrimonio.

c) Régimen de uso y condiciones de habitabilidad de los alojamientos que ocupe.

d) Situación de hacinamiento.

e) Familias en situación de riesgo.

f) Necesidades especiales de la unidad familiar, tales como tener el reconocimiento de la condición de familia numerosa, o tener a su cargo personas dependientes o con discapacidad, personas mayores o víctimas de violencia de género.

En todo caso, la persona solicitante de la inscripción debe tener vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Canarias con al menos cuatro años de residencia ininterrumpida debidamente acreditada. Cuando se trate de emigrantes retornados se estará a lo que se establezca reglamentariamente o en su legislación específica.

2. La persona adjudicataria de una vivienda protegida de promoción pública, además de inscrita en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida, debe residir en la Comunidad Autónoma de Canarias y acreditar una residencia ininterrumpida de al menos doce años, o bien de quince años si la residencia ha sido interrumpida, además de residir o trabajar ininterrumpidamente en el municipio en el que se encuentre la promoción de viviendas a adjudicar, con al menos cinco años de antelación a la fecha de publicación del procedimiento de adjudicación. La residencia o trabajo en el municipio se exceptúa en los casos de violencia de género e, igualmente, en el caso de unidades familiares o de convivencia que se encuentren en una solución habitacional temporal concedida por una Administración pública. En el caso de personas emigrantes retornadas, se estará a lo que se establezca reglamentariamente o en su legislación específica. Reglamentariamente se establecerán los requisitos de edad, necesidad de vivienda, ingresos y patrimonio, entre otros, que sean exigibles para ser persona adjudicataria de una vivienda protegida de promoción pública.

3. El procedimiento para adjudicar las viviendas protegidas de promoción pública se desarrollará reglamentariamente, pudiendo adoptar la modalidad de baremación, sorteo o cualquier otro sistema que se estime adecuado para dar cumplimiento a los principios regulados en el apartado 1 de este artículo.

4. Dentro de cada promoción se establecerán reservas de viviendas, que tendrán la consideración de cupos especiales, para atender a personas en situación de limitación, movilidad o comunicación reducida en los términos del artículo 10 de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, así como para emigrantes retornados. Asimismo, dentro de cada promoción podrán reservarse viviendas para composiciones familiares reducidas o para atender situaciones excepcionales de interés público que conlleven la demolición de viviendas o el realojo de sus usuarios o cualquier otra medida de análoga naturaleza.

5. Se reservará en cada grupo de viviendas un porcentaje, que se determinará reglamentariamente, destinado a unidades familiares cuyo titular tenga una edad inferior a treinta y cinco años, personas mayores de sesenta y cinco años y mujeres víctimas de malos tratos».

Cuatro. Se modifica el apartado 2 del artículo 48, que tendrá la siguiente redacción:

«2. El procedimiento y los requisitos para la adjudicación de las viviendas de promoción pública se desarrollará reglamentariamente mediante decreto del Gobierno de Canarias, y se ajustará a los principios de objetividad, publicidad, concurrencia, transparencia e igualdad».

Cinco. Se añade un nuevo apartado 5 a la disposición adicional vigésima segunda. Alojamiento con espacios comunes complementarios:

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

5. Los alojamientos con espacios comunes complementarios pueden ser calificados como viviendas protegidas o como viviendas asequibles incentivadas, acogándose el régimen de protección correspondiente, adecuándose los requisitos exigibles a las normas de superficie, diseño y calidad propios de estos alojamientos».

Seis. Se añade una nueva disposición adicional, en los términos siguientes:

«Disposición adicional vigésima tercera.- Entidades sociales proveedoras de vivienda.

1. Tendrán la consideración de entidades sociales proveedoras de vivienda aquellas personas jurídicas sin ánimo de lucro, debidamente inscritas y acreditadas conforme a la normativa autonómica, que tengan por finalidad estatutaria la captación, promoción, adquisición, rehabilitación, intermediación y gestión de viviendas destinadas al alquiler social y asequible.

2. Las entidades sociales proveedoras de vivienda podrán desarrollar, entre otras, las siguientes funciones:

a) La gestión de viviendas destinadas a alquiler asequible o social.

b) La movilización de vivienda deshabitada o infrautilizada para su incorporación a programas de alquiler asequible.

c) La promoción, adquisición y rehabilitación de viviendas para su destino a alquiler social o asequible.

d) La prestación de actuaciones de acompañamiento social y mediación, cuando proceda.

3. Estas entidades deberán disponer de sistemas de gobernanza y gestión adecuados a la finalidad social de la actividad, incluyendo mecanismos que favorezcan la participación de las personas destinatarias en la mejora del funcionamiento, el uso responsable de la vivienda y la convivencia, así como procedimientos que aseguren estándares elevados de calidad y transparencia.

4. Se crea el Registro de entidades sociales proveedoras de vivienda de la Comunidad Autónoma de Canarias, adscrito a la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad.

La inscripción en el registro tendrá carácter acreditativo a los efectos de lo previsto en esta ley y habilitará a las entidades adscritas para participar en los programas que se establezcan.

Mediante orden departamental se regularán los requisitos y el procedimiento de inscripción, actualización y baja, así como el funcionamiento del registro.

5. Las Administraciones competentes en vivienda promoverán fórmulas de colaboración con las entidades sociales proveedoras de vivienda acreditadas, mediante los instrumentos jurídicos que resulten adecuados, para el desarrollo de actuaciones vinculadas a la captación, promoción, adquisición, rehabilitación, intermediación y gestión social de vivienda destinada a alquiler social o a alquiler asequible, así como al acompañamiento y mediación, cuando proceda.

Asimismo, las Administraciones competentes podrán establecer medidas de fomento para impulsar la actividad de las entidades sociales proveedoras de vivienda acreditadas, en particular, mediante subvenciones y otras ayudas públicas, con la finalidad de apoyar las actuaciones que promuevan las mismas».

Siete. Se modifica la disposición transitoria segunda, que queda con el siguiente texto:

«Disposición transitoria segunda.- Viviendas calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley.

1. Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquier régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se someterán a lo dispuesto en la misma y en las normas que la desarrollen. Se exceptúa de este mandato el plazo de duración del régimen legal de protección, que será el establecido en las respectivas calificaciones, e, igualmente, en las viviendas de protección oficial de promoción pública, la posibilidad de adquirir su propiedad, bien por compra, bien por acceso diferido a la propiedad, cuando estuviera reconocido en la promoción correspondiente.

2. La posibilidad de ampliación del régimen de protección de las viviendas protegidas de promoción privada en régimen de alquiler prevista en el apartado 2 del artículo 39 será de aplicación a cualesquiera actuaciones, incluidas las calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta medida, así como a aquellas en que el plazo de protección haya concluido en los dos años anteriores a la entrada en vigor de esta ley y continúen en el mismo régimen de alquiler».

Cuarta.- 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.

Se modifica 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, en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 2, que pasa a tener el siguiente texto:

«4. El plazo para dictar y notificar la resolución de autorización de venta o cesión será de dos meses. Transcurrido el citado plazo sin que la resolución se haya dictado y notificado, se entenderá estimada la solicitud presentada, produciendo los efectos jurídicos que le corresponden».

Dos. Se modifica el artículo 4, que pasa a tener el siguiente texto:

«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 y en los que lo sustituyan. 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 1.111,27 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».

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 6, que pasa a tener el siguiente texto:

«Artículo 6.- Precio máximo de referencia.

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.

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

Pr máx: precio máximo de referencia.

C1: Coeficiente por tipología edificatoria.

Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar 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	2305,08	2305,08	2058,11	2305,08	2305,08	2305,08	2058,11
Edificio vivienda colectiva	2193,63	2193,63	1958,61	2193,63	2193,63	2193,63	1958,61

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

Cuatro. La disposición transitoria única, régimen transitorio del procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública, pasa a tener la siguiente redacción:

«Hasta tanto se regule el procedimiento para adjudicar las viviendas protegidas de promoción pública por decreto del Gobierno de Canarias, se aplicará el procedimiento previsto en el Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda».

Quinta.- Modificación de la Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias.

Se modifica la Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias, en los siguientes términos:

Se añade una nueva disposición adicional, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional sexta.- Plazo de resolución de la inscripción registral de las cooperativas de vivienda.

1. En los supuestos de inscripción de actos de constitución, modificación, fusión, escisión y transformación de sociedades cooperativas de vivienda, el plazo máximo para la notificación de la resolución de inscripción registral será de un mes. Transcurrido dicho plazo sin que se notifique la resolución expresa, se entenderá estimada la solicitud, produciendo efectos registrales.

2. Sin perjuicio de lo anterior, una vez presentada la solicitud con la documentación preceptiva, mediante una declaración responsable en la que manifieste bajo su responsabilidad que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente, la sociedad cooperativa de viviendas podrá desarrollar con plenitud las actividades que se corresponden con la inscripción solicitada».

Sexta.- Modificación de la Ley 4/2024, de 26 de julio, por la que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda protegida para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja.

Se modifica la Ley 4/2024, de 26 de julio, por la que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda protegida para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja, en los siguientes términos:

Uno. Se modifica la disposición adicional primera, adquisición de inmuebles, que pasa a tener el siguiente texto:

«Disposición adicional primera.- Adquisición de inmuebles.

1. En atención a las peculiaridades de la necesidad habitacional derivadas del impacto del volcán, así como la urgencia de adquirir y disponer de suelo para la construcción de viviendas protegidas, la adquisición de suelo apto para ser edificado y de edificaciones que puedan ser destinadas a viviendas protegidas en La Palma se podrá llevar a cabo mediante adjudicación directa por el Instituto Canario de la Vivienda, el Cabildo Insular de La Palma, los ayuntamientos de la isla o por las entidades o medios propios de los mismos que actúen en materia de vivienda, de acuerdo con lo previsto en el artículo 25 de la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, o norma que la sustituya.

2. En los suelos y las edificaciones que se adquieran conforme a lo previsto en el apartado anterior, con el fin de construir un mayor número de viviendas protegidas, la edificación podrá alcanzar una altura más sobre el máximo que establezca el planeamiento urbanístico aplicable en la zona en que se localice, quedando legitimado con el otorgamiento de la licencia urbanística conforme a lo previsto en esta disposición, sin perjuicio de su incorporación formal en el instrumento de ordenación con ocasión de la primera modificación sustancial de que sea objeto. Lo dispuesto en este precepto lo es sin perjuicio de la facultad del Gobierno de declarar la construcción como obra de interés general de acuerdo con lo previsto en el artículo 23 del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

3. En particular, en el caso de adquisición de edificaciones en construcción, una vez suscrito el contrato, corresponde a la parte vendedora, en tanto continúa con la ejecución de las obras, solicitar la modificación de la licencia urbanística para incluir el incremento de altura a que se refiere el apartado anterior y llevar a cabo las obras correspondientes».

Dos. Se añade una nueva disposición adicional tercera, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional tercera.- Recuperación de suelos en los Municipios de El Paso, Los Llanos y Tazacorte.

Con el fin de disponer del suelo necesario para atender la demanda de vivienda agravada por la erupción volcánica, los Municipios de El Paso, Los Llanos y Tazacorte, en el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de esta disposición, mediante

acuerdo plenario podrán recuperar suelos que el planeamiento general hubiera clasificado como urbanizable con destino residencial, aun cuando hubieran resultado desclasificados con posterioridad, en proporción adecuada a esas necesidades, debiendo destinar al menos la mitad de la edificabilidad a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública. 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 correspondiente, salvo causa justificada que corresponde apreciar al ayuntamiento, el suelo afectado quedará automáticamente reclasificado como suelo rústico común. La ejecución y terminación de las obras de construcción de las viviendas sujetas a protección pública debe ser simultánea a la de las viviendas libres que puedan construirse, quedando condicionada la primera ocupación de estas a la calificación definitiva de las anteriores».

Séptima.- Modificación de la Ley 4/2021, de 2 de agosto, para la agilización administrativa y la planificación, gestión y control de los fondos procedentes del instrumento europeo de recuperación denominado «Next Generation EU», en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Se modifica la Ley 4/2021, de 2 de agosto, para la agilización administrativa y la planificación, gestión y control de los fondos procedentes del instrumento europeo de recuperación denominado «Next Generation EU», en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, en los siguientes términos:

Uno. La disposición final quinta pasa a renumerarse como disposición final sexta.

Dos. Se da nueva redacción a la disposición final quinta que pasa a tener el siguiente texto:

«Disposición final quinta.- Proyectos arquitectónicos y de ingeniería de especial complejidad.

1. En relación con lo previsto en el artículo 183.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, los proyectos arquitectónicos y de ingeniería que constituyan el objeto de contratos de servicios tendrán la consideración de especial complejidad, debiendo aplicarse las normas especiales aplicables a los concursos de proyectos.

2. Los proyectos arquitectónicos y de ingeniería a que se refiere el apartado anterior son aquellos que tienen por objeto obras de primer establecimiento, reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación, de acuerdo con la clasificación recogida en la legislación estatal básica. También se incluyen los contratos de dirección de obras de estos mismos proyectos.

3. Cuando los proyectos a que se refiere esta disposición sean adjudicados como contratos menores o por el procedimiento negociado sin publicidad, quedarán excluidos de la medida recogida en el apartado primero.

4. La presente disposición se aplica a todas las Administraciones públicas canarias y a las entidades que forman parte de su sector público institucional».

Octava.- Modificación del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 16 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. Serán emitidos los informes técnico y jurídico en los términos previstos legalmente. Las Administraciones actuantes podrán aprobar modelos normalizados de los informes a emitir por los servicios municipales».

Dos. La modificación contenida en el apartado anterior no altera el rango normativo reglamentario del precepto modificado.

Novena.- Modificación de la Ley 9/2014, de 8 de noviembre, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias.

Se modifica la disposición transitoria **sexta** de la Ley 9/2014, de 8 de noviembre, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias (en la redacción dada por el número 2 de la disposición final octava de la Ley 5/2024, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2025) en los siguientes términos:

Se añade un párrafo tercero al apartado 2, después de donde dice ... “y las funciones de desarrollo normativo, tanto de iniciativa legislativa como reglamentaria”, del siguiente tenor:

«Con el objetivo de desarrollar las previsiones del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional del Teide y mantener un sistema de seguimiento y evaluación de los aspectos ecológicos, socioeconómicos y funcionales del mismo, la Administración gestora podrá dictar ordenanzas de gestión, de las que se dará cuenta al patronato del parque».

Décima.- Modificación de la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias.

Se modifica el artículo 24 de la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, en los siguientes términos:

«Artículo 24.- Criterios de sostenibilidad ambiental y acción climática en la contratación pública.

1. Las Administraciones públicas de Canarias y las entidades de su sector público institucional en el ámbito de sus respectivas competencias y en consonancia con los principios y objetivos establecidos en la presente ley, incorporarán de forma preceptiva criterios de sostenibilidad ambiental y de acción climática en los procedimientos de contratación pública. Dicha incorporación se realizará de conformidad con lo establecido en la legislación de contratos del sector público, en particular en los artículos 126.4 y 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, así como en el artículo 31.1 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, o normas que las sustituyan.

2. Con carácter preceptivo, y siempre que guarde relación con el objeto del contrato, los órganos de contratación de las Administraciones públicas de Canarias y las entidades de su sector público institucional incluirán en los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas las siguientes consideraciones medioambientales:

a) Como criterios de adjudicación, se valorarán positivamente aquellas ofertas que integren medidas que supongan una minoración de la huella de carbono. En particular, entre otros criterios para la determinación de dicha valoración, se utilizará la distancia entre el lugar de producción o fabricación de los bienes adquiridos y su lugar de entrega a la Administración, así como las mejoras que las ofertas propongan sobre las exigencias mínimas de carácter ambiental establecidas en las prescripciones técnicas del contrato. Estas mejoras deberán ser cuantificables.

b) Esta valoración deberá aplicarse de forma proporcionada, no discriminatoria y quedar justificada en el expediente.

c) Como prescripciones técnicas particulares, se incorporarán medidas y técnicas de reducción de emisiones y de huella de carbono dirigidas específicamente a la lucha contra el cambio climático y, en particular y entre otras, a reducir el volumen transportado, la distancia entre el origen de la materia prima y la fabricación del producto final y la utilización de materiales reciclados a menor distancia del lugar de fabricación.

3. Con carácter potestativo, los órganos de contratación podrán requerir la inscripción de los licitadores en registros oficiales de huella de carbono como medio para acreditar la solvencia técnica de carácter medioambiental, sin perjuicio de aceptar otros certificados o pruebas de medidas equivalentes.

4. Los órganos de contratación de las Administraciones públicas de Canarias y los entes de su sector público institucional establecerán, en los pliegos de cláusulas administrativas particulares, la preferencia de la adjudicación de los contratos para las proposiciones presentadas por aquellas empresas que, en el momento de acreditar su solvencia técnica, tengan la Marca de Excelencia Canaria de Eficiencia Energética y Acción Climática, siempre que dichas proposiciones igualen en sus términos a las más ventajosas, desde el punto de vista de criterios objetivos que sirvan de base para la adjudicación.

5. La consejería competente en materia de cambio climático, en colaboración con la consejería competente en materia de contratación pública, elaborará guías y recomendaciones para facilitar la aplicación de estos criterios por parte de los órganos de contratación de las Administraciones públicas de Canarias y las entidades de su sector público institucional».

Undécima.- Modificación de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas.

Uno. Se añaden nuevos párrafos al final del apartado I del preámbulo, en los términos siguientes:

«En esta relación de los hitos más importantes sobre el devenir de las últimas décadas, con respecto al modelo turístico de Canarias, no puede dejar de mencionarse la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, como legislación específica, posterior a la Ley del Suelo de Canarias (Ley 4/2017, de 13 de julio) y, por supuesto, del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, reiterando lo contenido en el punto I del preámbulo de la meritada ley especial, por cuanto clarifica la postura y el sentir con respecto a la diferenciación de las islas verdes en materia turística:

Desde el año 2002 la ordenación territorial de la actividad turística presenta una regulación dual en el ámbito autonómico canario: la aplicable como legislación general o común para el conjunto del archipiélago y la específica de las tres islas más occidentales -El Hierro, La Gomera y La Palma-, conocidas como las «islas verdes».

Los principios que inspiraron tal singularidad para las islas verdes siguen plenamente vigentes y actuales y ya fueron recogidos en la exposición de motivos de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, que reivindicaba para tales islas, entre otros objetivos, el «permitir un modelo turístico alternativo al de la urbanización turística de litoral, que se sustente en la puesta en valor del paisaje como recurso y dé respuesta a las demandas que con relación a estos modelos plantea el mercado» y «establecer los mecanismos suficientes para el traslado al mundo rural de parte de las economías que se generan por la actividad turística, en la cuantía necesaria para el mantenimiento, conservación y mejora del paisaje».

La adecuación a la legislación básica estatal de tales cometidos ha sido reconocida por el Tribunal Constitucional en su STC 42/2018, de 26 de abril, que destaca que la citada legislación especial «en ningún caso autoriza la urbanización del suelo rústico, por cuanto la urbanización supone un proceso de transformación del suelo [...] que aquí no se produce. El suelo rústico sigue la sentencia- continúa con esa conceptualización y en ese estado sirve de soporte a la implantación de actividades turísticas en los términos de la Ley 6/2002, uno de cuyos criterios básicos de ordenación territorial es justamente ese[...]».

La consecución de tales objetivos precisa de la elección de los instrumentos y de las técnicas jurídicas adecuadas, elección esta ciertamente compleja dada la necesidad de mantener el necesario equilibrio entre el desarrollo económico que se persigue y la sostenibilidad territorial y ambiental consustancial al suelo rústico y, en particular, el respeto y compatibilidad con los valores propios de cada categoría del mismo.

Dicha complejidad ha tenido su traducción en el devenir de la Ley 6/2002 hasta la actualidad, donde, manteniéndose inalterados los fines esenciales perseguidos, han quedado profundamente transformados los instrumentos y técnicas concebidos para su materialización.

La Ley 6/2002, de 12 de junio, en su redacción originaria, surgió, en efecto, con una vocación de excepcionalidad y transitoriedad, acompañada de mecanismos de ordenación e intervención dotados de una rigidez tal que frustró las potenciales iniciativas económicas a las que iba dirigida la norma, además de una vocación de planificación pública excesiva de la actividad económica privada, utilizando como medio de dirección de dicha actividad económica al urbanismo y la ordenación territorial.

Tales planteamientos originarios han de considerarse, sin embargo, superados en la actualidad: de la excepcionalidad originaria del denominado modelo turístico de las islas verdes se ha pasado a un microsistema normativo especial, que no excepcional, dentro del sistema general vigente para el conjunto del archipiélago, conforme proclama el artículo 1.2 de la Ley 6/2002. La rigidez de los instrumentos de ordenación e intervención contemplados en la redacción originaria ha quedado igualmente superada con las modificaciones introducidas por la Ley 2/2016, de 27 de septiembre, y por la Ley 4/2017, de 13 de julio, que afronta una nueva regulación general en materia de ordenación territorial

y urbanística, más racional y razonable. Y, finalmente, la extralimitación en la dirección y planificación pública de la actividad económica a través de técnicas urbanísticas y de ordenación territorial, ha quedado corregida por la redefinición y redimensionamiento de los instrumentos de ordenación operados en la citada Ley 4/2017, de 13 de julio, y, especialmente, por las exigencias y prohibiciones que la legislación comunitaria y estatal anudan al principio de libre prestación de servicios, contempladas en la Directiva 2006/123/CE y en su transposición al ordenamiento interno a través de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, y cuya aplicación en el ámbito específico de la actividad turística en Canarias ha sido recientemente enfatizada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 209/2015.

La plasmación de tales cambios sobre el texto normativo originario se ha venido operando bien a través de sucesivas modificaciones puntuales o parciales de la Ley 6/2002 (especialmente las aprobadas con la Ley 2/2016, de 27 de septiembre, y la Ley 4/2017, de 13 de julio) o de regulaciones puntuales en textos legislativos separados, como la Ley 2/2016 (disposiciones adicionales primera, segunda y tercera), la Ley 14/2009, de 30 de diciembre (disposición adicional tercera) o la Ley 2/2013, de 29 de mayo (artículo 4.1, párrafo segundo).

Tal confluencia de modificaciones y regulaciones paralelas justifica, de un lado, la inclusión sistematizada, en un solo texto normativo, de las disposiciones legales vigentes sobre el régimen especial de ordenación territorial de la actividad turística en las islas verdes y, de otro lado, la adecuada sistematización interna de dicho texto, cometidos ambos que se afrontan en la presente ley con el propósito de dotar de la necesaria seguridad y certeza jurídicas a los operadores económicos y a las Administraciones competentes para su aplicación, clarificando el régimen normativo aplicable en el marco de la especialidad de las islas verdes y concretando, con ello, el ámbito de la prevalencia de dicha regulación especial, a la contenida en la presente ley, tanto frente a las disposiciones de carácter general o común para el conjunto del archipiélago como respecto a los instrumentos de ordenación aprobados hasta la fecha, instrumentos estos inspirados, en gran medida, en los planteamientos originarios ya superados y cuya infraordenación a la ley conlleva su derogación por esta».

Dos. Se añade un nuevo párrafo en el apartado V del preámbulo, en los términos siguientes:

«Del estudio de la tabla precedente se desprende que en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, a pesar de que la implantación turística de la ley de «islas verdes» 14/2019 ha sido muy diferente, puede extraerse que, porcentualmente, atendiendo a la población y el número de viviendas vacacionales en estas islas, este es menor y más sostenible, en contraposición con los números de viviendas vacacionales que se obtienen en Lanzarote y Fuerteventura donde, por ejemplo, en esta última, con 124.066 habitantes, el número de viviendas vacacionales es de 7.620, mientras que en La Palma, con 83.875 habitantes, el número de viviendas vacacionales es de 1.731, y, en El Hierro, con 11.646 habitantes, y, prácticamente una implantación cero de la ley de “islas verdes”, solo hay 575 unidades de viviendas vacacionales. Dicho esto, queda patente que el funcionamiento de la ley diferenciada y específica para estas islas verdes permite operar con criterios de sostenibilidad».

Tres. Se añade un nuevo texto al apartado VI del preámbulo, relativo al artículo 4 «Del ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico», en los términos siguientes:

«Es indudable que el auge de festividades culturales y tradicionales en Canarias, con afluencia cada vez más masiva que no tiene cabida en los establecimientos de alojamiento turístico de carácter profesional, y el progresivo crecimiento de eventos deportivos de

relevancia nacional e internacional, que también supone la recepción en el archipiélago de centenares o miles de deportistas y aficionados, hace necesario ofrecer alternativas para el alojamiento de los mismos, a la vez que se permite la incorporación de aquellos particulares que quieran desarrollar el servicio de alojamiento turístico en viviendas de una manera ocasional y puntual, por lo cual han de rebajarse los requisitos para el desempeño de esta actividad, especialmente en el sentido de que, limitada en el tiempo, no tiene por qué suponer en absoluto una afección al derecho a la vivienda, ni a la protección del entorno urbano, ni a la calidad de vida de los residentes, etcétera, siempre y cuando esté sometida a la oportuna planificación previa, por lo cual se vincula la habilitación a los instrumentos básicos de ordenación urbanístico del uso turístico de viviendas. Es precisamente esa necesaria habilitación previa a través de esos instrumentos complementarios de ordenación urbanística y esa escasa incidencia temporal, junto con las limitaciones derivadas de la aplicación de las recientes reformas legales en materia de propiedad horizontal, las que permiten eximir de la aplicación de la normativa de actividades clasificadas, en línea con lo establecido por la Agenda europea para la economía colaborativa».

Cuatro. Se añade un nuevo texto al apartado VI del preámbulo, relativo a los nuevos artículos 11 «De la delimitación del arrendamiento con finalidad turística», y 12 «De la presunción del arrendamiento con finalidad turística», en los términos siguientes:

«La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, estableció, en su disposición adicional quinta, un plazo de 6 meses, desde la entrada en vigor de la citada ley, para constituir un grupo de trabajo que avanzase en una propuesta normativa de regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda a que se refiere el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada sobre fincas urbanas de uso vivienda, sin que hasta la fecha se haya visto resultado alguno al respecto, en el sentido de que desde el Gobierno de España no se ha elevado propuesta normativa alguna en tal sentido, de tal modo que la única novedad jurídica al respecto está constituida por la proposición de ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones presentada por los Grupos Parlamentarios Republicano, Mixto, Euskal Herria Bildu y Plurinacional Sumar (Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados de 31 de octubre de 2024).

La necesidad de una iniciativa normativa con aquel objeto resulta evidente, puesto que no existe en la actualidad un concepto claro sobre contrato de arrendamiento de temporada, ya que el artículo 3.2 de la LAU se limita a mencionarlo mediante la fórmula «arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea esta de verano o cualquier otra», para incluirlos en el cajón de sastre de los arrendamientos de uso distinto de vivienda, entre los que se incluyen muchas tipologías distintas de contrato arrendaticio, atendiendo a su finalidad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente. A falta de esa regulación específica sobre los arrendamientos de temporada, se hace difícil en el tráfico inmobiliario diferenciarlos nitidamente del contrato de alquiler de vivienda para uso turístico.

Sin embargo, en otros aspectos vinculados, el marco normativo ha experimentado modificaciones sustanciales, siendo la más significativa la aprobación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, que entró en vigor

el 19 de mayo de 2024 y será aplicable desde el 20 de mayo de 2026. El citado Reglamento no establece directamente un límite temporal que sirva para delimitar los alquileres de corta duración, incluyendo tan solo una referencia en sus antecedentes a que «La oferta de alojamientos amueblados para un uso más permanente, normalmente durante un año o más, no debe considerarse una forma de alquiler de corta duración».

Otro de los aspectos relevantes es el referido a que el citado Reglamento no limita su ámbito de aplicación a los alquileres de corta duración con fines turísticos o de ocio, sino que se amplía a todas las estancias cortas, aunque sea para otros fines, como negocios o estudios, de tal manera que el abanico de arrendamientos objeto de regulación es amplísimo en lo que a la motivación del alquiler se refiere.

Por su parte, el Gobierno de España optó por aprobar el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, que entró en vigor el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, precedido de un dictamen del Consejo de Estado en el que se ponían de manifiesto multitud de infracciones jurídicas por parte del proyecto de Real Decreto remitido por el Gobierno de España.

El artículo 2.a) del Real Decreto 1312/2024 incluye entre sus definiciones la relativa al servicio de alquiler de alojamientos de corta duración, y lo hace introduciendo una suerte de cajón de sastre, ya que incluye el arrendamiento por un periodo breve de una o varias unidades con finalidad turística o no, con lo cual se presenta una primera cuestión a dilucidar, que es la relativa a distinguir cuando el arrendamiento se lleva a cabo con finalidad turística y cuándo se lleva a cabo con una finalidad no turista. El precepto se completa con la expresa referencia a que el régimen jurídico aplicable dependerá de cada caso concreto, pues contempla como supuestos posibles:

a) Los referidos a aquellos arrendamientos a los que resulte aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

b) Los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

c) Los arrendamientos de carácter turístico.

Atendiendo al marco normativo expuesto, debe señalarse que la regulación de los arrendamientos de temporada y la de los alquileres de embarcaciones señalados está reservada a la competencia del Estado, mientras que la regulación de los arrendamientos de carácter turístico está reservada a la competencia exclusiva de aquellas comunidades que la tienen en materia de turismo, como es el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias.

El artículo 12 del Real Decreto 1312/2024 es explícito al señalar que a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, serán autoridades competentes en España, en relación con la normativa sectorial y material aplicable a los arrendamientos turísticos que puedan constituirse, la Administración autonómica o local que resulte competente en cada caso de acuerdo con la Constitución Española.

Además de ello debe tenerse presente que la propia legislación estatal, en concreto la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, remite expresamente a la competencia autonómica en materia de turismo la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística, al excluir expresamente dicha actividad del ámbito de aplicación de la citada ley de arrendamientos urbanos.

El propio Real Decreto 1312/2024 incluye entre sus objetivos facilitar la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes y evitar que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes Administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz.

Con esa finalidad, establece que cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento y, de esta manera, una unidad solo podrá contar con un número de registro destinado a alquiler de corta duración no turístico, un solo número de registro destinado a alquiler de corta duración turístico, y un solo número de registro de embarcación. Si bien, podría contar simultáneamente con un número de registro de finalidad turística y un número de registro de finalidad no turística.

Por todo ello, resulta imprescindible el ejercicio efectivo que corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias, en virtud del artículo 129 del Estatuto de Autonomía de Canarias, aprobado por la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, de la competencia exclusiva en materia de turismo, que incluye, en todo caso la ordenación del sector turístico, que abarca la regulación de las empresas, actividades y establecimientos turísticos, la regulación de los derechos y deberes específicos de los usuarios y de los prestadores de servicios turísticos, la implantación, coordinación y seguimiento del sistema de información turística y la regulación del régimen de inspección y sanción, así como de los medios alternativos de resolución de conflictos, delimitando qué arrendamientos deben ser considerados turísticos a los efectos de la aplicación tanto de la normativa sectorial turística de Canarias como del Reglamento UE 2024/1028 y el Real Decreto 1312/2024.

El nuevo artículo 11 delimita el ámbito de la actividad alojativa turística a los efectos de determinar su sujeción a las prescripciones de la legislación turística. Esta disposición permite excluir del registro de arrendamientos a aquellas viviendas que pretenden operar fraudulentamente bajo un número de registro de finalidad no turística, pues pone de manifiesto que la finalidad es turística y, por lo tanto, se podría instar la cancelación del número de registro de arrendamiento no turístico y se podría exigir de la entidad correspondiente la eliminación del anuncio respecto de la vivienda en cuestión.

Solo si obtuviese habilitación turística autonómica y así se acredita en sede registral podrían obtener número de registro como actividad turística.

El nuevo artículo 12 deslinda el ámbito de los arrendamientos con finalidad turística de las demás tipologías de arrendamientos de corta duración, especialmente de los arrendamientos de temporada, y lo hace utilizando la figura de la presunción iuris

tantum sobre la base de un criterio temporal. A la vez establece las responsabilidades correspondientes al arrendador y las consecuencias del incumplimiento de las condiciones establecidas en el propio precepto».

Cinco. Se modifica el apartado VI del preámbulo en los términos siguientes:

Donde dice: «A la vez, esto permite al planeamiento urbanístico municipal establecer un régimen singular para aquellos núcleos de población ubicados en medianías y áreas de montaña cuya dinámica no está vinculada ni puede afectar a las zonas turísticas del mismo término municipal en el que se ubican, beneficiándose de este modo de la posibilidad de incorporar una mínima oferta de alojamiento turístico que de otro modo les estaría vedada por la saturación del resto del término municipal».

Debe decir: «A la vez, esto permite a través de oportunas ordenanzas establecer un régimen singular para aquellos núcleos de población ubicados en medianías y áreas de montaña cuya dinámica no está vinculada ni puede afectar a las zonas turísticas del mismo término municipal en el que se ubican, beneficiándose, de este modo, de la posibilidad de incorporar una mínima oferta de alojamiento turístico que de otro modo les estaría vedada por la saturación del resto del término municipal, idea que sirvió como base para articular la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, que sigue suponiendo una estrategia diferenciada, razonable, sostenible y moderna para la específica situación de las islas occidentales no capitalinas».

Seis. Se modifica el apartado VI del preámbulo, en los términos siguientes:

Donde dice: «No obstante, ha de señalarse que esa realidad ha cambiado en los últimos años, puesto que el número de plazas ofertadas en la isla de El Hierro en la modalidad de vivienda vacacional alcanzaba ya en 2023 el 15,84% de su población, en La Gomera el 16% y el 7,23% en La Palma. Ha de señalarse también que el número de plazas ofertadas en esa modalidad supone para la isla de El Hierro el 61,57% de la oferta, en La Gomera, el 41,34% y, en La Palma, el 43,25%, siendo, pues, la tipología predominante en las islas verdes».

Debe decir: «El número de plazas ofertadas en la isla de El Hierro en la modalidad de vivienda vacacional solo alcanzaba en 2023 el 15,84% de su población; en La Gomera el 16% y el 7,23% en La Palma. Ha de señalarse también que el número de plazas ofertadas en esa modalidad supone para la isla de El Hierro el 61,57% de la oferta, en La Gomera, el 41,34% y en La Palma, el 43,25%, siendo pues la tipología predominante en las “islas verdes”, actividad imprescindible para aprovechar el beneficioso influjo económico del turismo que acude a estas islas».

Siete. Se modifica el apartado VI del preámbulo, en los términos siguientes:

Donde dice: «Llama también la atención el dato de que suben las viviendas más que la población, en El Hierro (+729 viviendas y +303 personas), habiendo aumentado su población en el periodo 2000-2022 un 33,9%».

Debe decir: «Llama también la atención el dato de que sube más el número de viviendas que la población. Así, en El Hierro +729 viviendas y +303 personas-, habiendo aumentado su población en el periodo 2000-2022 un 33,9%. Lo que demuestra que la vivienda vacacional no tiene por qué ser la causa determinante a la hora de limitar el crecimiento demográfico en estas islas».

Ocho. Se suprime en el apartado VI del preámbulo el siguiente texto:

Texto que se suprime:

«A la vista de todos estos datos no parece adecuado mantener la tradicional exclusión de la necesidad de autorizaciones previas en las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro, es decir, no parece justificado mantener un régimen diferenciado respecto de lo que se denomina la industria turística, puesto que los efectos de la explotación turística de vivienda pueden proyectarse de una manera importante en los próximos años con efectos significativos en el medio ambiente insular, con independencia de que su número total no alcance a día de hoy valores masivos. En estas islas, más que en ninguna otra, la escala territorial en la prestación de los servicios esenciales tales como sanidad, seguridad, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, tratamiento y gestión de residuos, tienen unos importantes sobrecostos económicos, sociales y, sobre todo, ambientales respecto a los que puedan prestarse en las otras islas de mayor población y actividad económica. Debe tenerse en cuenta que se hace necesaria una previsión anticipada de los usuarios potenciales de las actividades turísticas, previsión que, como principal indicador, puede utilizar el cómputo total de plazas autorizadas o en trámite de autorización».

Nueve. Se modifica el apartado VI del preámbulo, en los términos siguientes:

Donde dice: «Parece oportuno, pues, mantener la homogeneidad en el régimen de intervención respecto del uso turístico de hospedaje en viviendas para las islas verdes y, en un futuro inmediato, homogeneizar también dicho régimen respecto de la totalidad de las modalidades y tipologías de alojamiento turístico».

Debe decir: «Parece oportuno pues mantener la especificidad que opera en las islas occidentales no capitalinas, a través de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, por cuanto la práctica, tras cinco años de implantación, han confirmado que los efectos de la explotación turística en este modelo diferenciado no tiene efectos significativos en el medio ambiente insular, cuenta con medios de evaluación ambiental específicos y no afectan a los servicios esenciales tales como sanidad, seguridad, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento o residuos, siendo un modelo respetuoso y sostenible».

Diez. Se añade un nuevo texto en el apartado VII del preámbulo, relativo a la disposición adicional tercera.

«Se trata de recoger con mayor precisión la novedad que supone el mecanismo de registro único de arrendamientos de corta duración previsto en el Real Decreto 1312/2024, así como de precisar todos los medios que tienen a su disposición las corporaciones locales con competencias en la materia para el ejercicio de las mismas, atendiendo a que ha sido una reivindicación de estas el que se explicita en la norma los medios disponibles, acreditándose la posibilidad de que el propio Gobierno de Canarias apoye con sus medios el ejercicio eficaz y eficiente de aquellas».

Once. Se añade un nuevo texto en el apartado VIII del preámbulo, relativo a la nueva disposición transitoria décima «Del régimen de los usos consolidados y la vivienda vacacional», en los términos siguientes:

«La disposición transitoria décima responde a la necesidad de prever la posibilidad de que por parte de los interesados se invoque el régimen urbanístico de usos consolidados previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, generando espacios de incertidumbre jurídica al respecto.

Por ello es importante señalar, en primer lugar, que el régimen de usos consolidados previsto en el artículo 361 de aquella ley establece la obligación de la Administración de respetar aquellos usos, junto con el derecho de los interesados a mantenerlos, pero no de una manera ni incondicionada ni ilimitada, puesto que una de las primeras limitaciones es que no haya razones acreditadas de riesgo medioambiental que justifiquen su cese o supresión.

En ese sentido deben invocarse las razones de interés general puestas de manifiesto a lo largo de la exposición de motivos de esta ley vinculadas a la conservación del medio ambiente, en su más amplia acepción que, conforme a la doctrina del Tribunal constitucional, desde su temprana Sentencia 64/1982, de 4 de noviembre, y la jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo, abarca la calidad de vida de los ciudadanos, y cobra una especial importancia cuando se relaciona con el domicilio, con la vivienda, con el hogar a que hace referencia el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 13 de marzo de 2025.

No es en vano que el propio artículo 45 de la Constitución española, referido al derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, señala a continuación la obligación de los poderes públicos de velar por la utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Se trata por lo tanto de un determinado modelo de Estado Social y de Derecho, que exige a la Administración una actuación en positivo de acuerdo con el principio de eficacia, principio al que repugna una posición abstencionista de no hacer y, peor aún, de dejar hacer, pues el mandato constitucional presupone una obligación de hacer en positivo, un deber de actuar, que en el ámbito del medio ambiente se enfoca a un resultado preciso y concreto: la calidad de vida.

La conclusión a este respecto es clara, en el sentido de que existen razones de índole medioambiental, vinculadas a la calidad de vida de los residentes, que exigen limitar temporalmente la continuación de los usos urbanísticamente consolidados, y de ahí que la disposición transitoria establezca un límite temporal para la permanencia de estos en las condiciones de irregularidad en las que han visto la luz y en las que permanecen, estableciendo su cese o supresión.

El plazo establecido es coherente con la reciente doctrina del Tribunal Constitucional, Sentencia de 13 de marzo de 2025, y proporcionado con los establecidos respecto de aquellos interesados que han venido ejerciendo legalmente la actividad.

Pero el citado artículo 361 de la Ley 4/2017 establece un tercer límite respecto de esos usos consolidados, y es que la consolidación del uso en ningún caso exime de la aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas y de la normativa sectorial aplicable a la actividad, que en este caso sería el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

A este respecto, el citado precepto concluye con que el uso consolidado se considera compatible a efectos urbanísticos, lo que supone despejar ese obstáculo exclusivamente urbanístico en la tramitación establecida por la normativa reguladora en materia de actividades clasificadas y de viviendas vacacionales.

En este sentido, para la primera de aquellas normativas, supone establecer la compatibilidad urbanística, de tal manera que no podrá oponerse por la Administración la incompatibilidad urbanística. Respecto de la segunda, supone que la Administración tampoco podrá oponer al citado uso turístico las exigencias urbanísticas previstas en el artículo 3.1 y en el artículo 4 del Decreto 113/2015. Pero, al contrario, el interesado habrá de cumplir todas las demás exigencias previstas por la normativa vigente en materia de actividades clasificadas y de viviendas vacacionales, que en este último caso se concentran en el artículo 4 del Decreto 113/2015, y que suponen que el uso turístico de viviendas no podrá desarrollarse sin cumplir las exigencias del propio Reglamento y el resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y en general, la de actividades clasificadas.

Por estas razones, esta disposición transitoria establece un plazo y un procedimiento para la regularización de las actividades consolidadas de acuerdo con aquel artículo 361.6, en lo que se refiere tanto a actividades clasificadas como a viviendas vacacionales, plazo que deberá ser cumplido por los interesados titulares de la consolidación urbanística de los usos, pues en otro caso dejará de ser eficaz e invocable la citada consolidación de usos. Igualmente, tal y como se ha señalado, esos usos consolidados desde la perspectiva urbanística están limitados temporalmente y la eficacia del régimen correspondiente a los mismos decae una vez agotado el plazo establecido en esta disposición transitoria.

El régimen de intervención previsto para el cumplimiento de ambas normativas sectoriales sigue siendo el de declaración responsable a la que deberá acompañarse un mínimo de documentación acreditativa, unificando en un único procedimiento de intervención administrativa el trámite de actividades clasificadas y de viviendas vacacionales, siguiendo en lo básico el esquema establecido con carácter general en esta ley».

Doce. Se modifica el apartado VIII del preámbulo, en los términos siguientes:

Donde dice: «La disposición final segunda, de modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, pretende, en primer lugar, despejar cualquier duda sobre la posibilidad de que los cabildos insulares declaren zonas saturadas y con crecimiento limitado cero a lo largo y ancho de su ámbito insular y no solo en zonas de carácter turístico, y ya sea en relación con usos residenciales o turísticos. Esta determinación es especialmente importante respecto de las llamadas islas verdes».

Debe decir: «La disposición final segunda, de modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, pretende, en primer lugar, despejar cualquier duda sobre la posibilidad de que los cabildos insulares declaren zona saturadas y con crecimiento limitado cero a lo largo y ancho de su ámbito insular y no solo en zonas de carácter turístico, y ya sea en relación con usos residenciales o turísticos».

Trece. Se añade un nuevo párrafo cuarto al apartado 2 del artículo 4, en los términos siguientes:

«Artículo 4.- Del ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico.

(...)

2. (...)

Los instrumentos complementarios de ordenación urbanística referenciados en el párrafo anterior podrán habilitar, sin que sean aplicables los porcentajes de reservas establecidos en el apartado 1 anterior, el uso turístico de viviendas por un período máximo de 15 días al

año, para atender a situaciones de incremento temporal de la demanda de alojamiento motivadas por las celebración de fiestas declaradas de interés turístico de Canarias, de interés turístico nacional e internacional, o por la realización de actividades de interés general, eventos, acontecimientos o competiciones de especial relevancia cultural, social o deportiva. Esa prestación ocasional de alojamiento turístico en viviendas no tendrá la consideración de actividad clasificada ni le serán aplicables las disposiciones sobre el uso de hospedaje, siendo suficiente la calificación del suelo como uso residencial para su implementación. A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se entenderá por actividades de interés general, eventos, acontecimientos o competiciones deportivas de especial relevancia cultural, social o deportiva, entre otras, las siguientes que tengan lugar en Canarias:

- Las que se incluyen en el artículo 146.3 de la Ley 13/2022, de 7 de julio, General de Comunicación Audiovisual.

- Las que hayan sido declaradas expresamente por las autoridades competentes como evento de interés general, turístico, social, cultural o deportivo de Canarias, nacional o internacional.

- Las que tengan relevancia cultural o deportiva acreditada mediante subvenciones públicas, premios, o reconocimientos por parte de las autoridades competentes.

- Las competiciones oficiales de ámbito nacional o internacional organizadas por federaciones reconocidas e inscritas en los Registros de Entidades Deportivas que correspondan».

Catorce. Se añade un nuevo apartado 8 al artículo 7, en los términos siguientes:

«Artículo 7.- Del régimen de intervención administrativa respecto del uso turístico de hospedaje en viviendas.

(...)

8. Con carácter previo al inicio de la actividad de las viviendas de uso turístico ocasional prevista en el párrafo cuarto del apartado 2 del artículo 4, sus titulares o, en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que se haya encomendado su explotación, deberán presentar una declaración responsable con el mismo contenido que el previsto en el presente artículo, a excepción de lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra a) del apartado 4 y de lo dispuesto en el apartado 7. Asimismo, en la declaración responsable la persona o entidad comercializadora indicará la distribución de los plazos de comercialización durante el año, que no pueden superar los 15 días, y la fiesta, actividad, evento, acontecimiento o competición de los indicados en el párrafo cuarto del apartado 2 del artículo 4 en la que se fundamenta la comercialización de la vivienda».

Quince. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 9, en los términos siguientes:

«Artículo 9.- Declaración responsable y cambio de uso.

(...)

3. Lo previsto en los apartados 1 y 2 no resultará aplicable a las viviendas de uso turístico ocasional reguladas en el párrafo tercero del apartado 2 del artículo 4, las cuales conservarán el uso residencial».

Dieciséis. Se añade un nuevo artículo 11, en los términos siguientes:

«Artículo 11.- De la delimitación del arrendamiento con finalidad turística.

1. Salvo prueba en contrario, se presume la existencia de actividad alojativa turística habitual y, por tanto, sometida a las prescripciones de la legislación turística y considerada a todos los efectos como arrendamiento turístico, la comercialización de estancias de corta duración en viviendas de uso residencial o en cualquier otro inmueble cuando concurra una de las siguientes condiciones:

- a) Que se realice publicidad o comercialización a través de un canal de oferta turística.
- b) Que se facilite alojamiento en viviendas de uso residencial por un período de tiempo continuo igual o inferior a 31 días, una o más veces dentro del mismo año.

2. A estos efectos, constituyen canales de oferta turística las personas físicas o jurídicas que, con carácter exclusivo o no, comercialicen o promocionen la reserva o cesión de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, incluyendo las siguientes:

- a) Agencias de viajes.
- b) Centrales de reserva.
- c) Otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación a través de internet u otras nuevas tecnologías de información y comunicación, que faciliten su contratación o reserva o permitan el enlace o inserción de contenidos por medios telemáticos.
- d) Empresas que inserten publicidad de viviendas para uso turístico en medios de comunicación social, cualquiera que sea su tipología o soporte».

Diecisiete. Se añade un nuevo artículo 12, en los términos siguientes:

«Artículo 12.- De la presunción de arrendamiento con finalidad turística.

1. Se presume que hay comercialización de estancias turísticas si se ofertan y contratan viviendas de uso residencial en condiciones de uso inmediato por periodos de tiempo continuo igual o inferior a 31 días y no se puede acreditar, de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme a la legislación sobre arrendamientos urbanos, rústicos u otra ley especial y que la finalidad de la comercialización es diferente a la turística.

2. El deber de comprobar si se dan dichas circunstancias excluyentes de la presunción de uso turístico recae sobre el arrendador, quien deberá requerir previamente a la parte arrendataria la información respecto de la motivación que justifica la necesidad de alojamiento provisional y su conexión con la duración prevista, y deberá hacerla constar expresamente en el contrato.

3. Si el arrendador no requiere la información, se entenderá que no concurren dichas circunstancias. Si dichas circunstancias no se encuentran debidamente especificadas en el contrato de arrendamiento, el mismo tendrá consideración de arrendamiento de naturaleza turística.

4. Las Administraciones competentes en materia de vivienda, urbanismo o turismo podrán adoptar, en el ámbito de sus competencias respectivas, las medidas necesarias para comprobar la concurrencia y veracidad de las circunstancias concretas que justifican la creación de contratos de arrendamiento temporal de inmuebles y su conexión con la duración prevista».

Dieciocho. Se modifica la disposición adicional tercera, que queda redactada en los términos siguientes:

«Disposición adicional tercera.- De los medios complementarios para el ejercicio eficaz y eficiente de las competencias previstas en la presente ley.

1. Para facilitar la verificación de las declaraciones responsables de viviendas vacacionales inscritas mediante declaración responsable, conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, o de las declaraciones responsables que en el futuro se presenten conforme al régimen que establece esta ley, los cabildos insulares podrán suscribir convenio de colaboración o de encomienda de gestión con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles de España, con el fin de coordinar la información del Registro General Turístico con el contenido de las fincas en los registros de la propiedad y los datos del registro único de arrendamientos regulado en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, o norma que lo sustituya, para lo cual se intercambiará la información precisa por medios electrónicos de interoperabilidad entre ambas instituciones.

Con la expresa finalidad de financiar íntegramente el servicio de comprobación que se prestará a las personas explotadoras de viviendas vacacionales, y de conformidad con lo dispuesto por el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, o normativa que la sustituya, los cabildos insulares podrán acordar la imposición de tasas por los servicios de comprobación de las declaraciones responsables.

2. Si la Administración actuante no dispusiese de personal o medios técnicos suficientes para el correcto ejercicio de las competencias previstas en la presente ley, podrá recabar de las otras Administraciones públicas la colaboración necesaria para llevar a efecto sus cometidos, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar los diferentes medios e instrumentos contemplados en la legislación vigente, tales como encomiendas de gestión, encargos a medios propios, delegación de competencias en otras Administraciones o en entidades dependientes de la correspondiente Administración pública y otros.

La cooperación técnica se solicitará a:

a) El cabildo insular correspondiente, cuando la Administración actuante fuese la municipal.

b) Las consejerías del Gobierno de Canarias, competentes por razón de la materia, en los supuestos en que el cabildo insular, como Administración actuante o cooperadora, lo requiera por no disponer del personal competente para llevar a cabo la actuación concreta que el caso específico requiera.

La cooperación se instrumentará preferentemente, mediante convenio de colaboración suscrito voluntariamente entre las Administraciones concernidas».

Diecinueve. Se modifica el apartado 11 de la disposición transitoria primera, que queda redactado en los términos siguientes:

«Disposición transitoria primera.- Especialización de usos y consolidación del uso turístico para las personas que ostenten la doble condición de personas propietarias y titulares de las declaraciones responsables. Régimen jurídico de la situación de consolidación de uso turístico de vivienda.

(...)

11. La declaración de uso consolidado dejará de surtir efectos en el momento en el que el beneficiario ponga fin con carácter definitivo a su actividad turística por cualquier motivo, entre los que se incluyen la extinción de la personalidad de quien sea propietario, la transmisión de la propiedad de la vivienda por cualquier título, el cese en el ejercicio de la actividad de quien sea explotador y/o persona propietaria que hubiese presentado la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional, el no ejercicio continuado de la explotación turística durante más de un año, la demolición total de la construcción o la extinción del derecho de disfrute o gestión sobre la vivienda que ostentase al efecto.

Excepcionalmente, para aquellos casos de transmisión mortis causa de la propiedad de la vivienda en la que la persona transmitente ostentaba la doble condición de persona propietaria y titular de la declaración responsable, el nuevo propietario podrá presentar ante el cabildo insular correspondiente comunicación para el cambio de la titularidad de la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional y podrá llevar a cabo la actividad turística hasta agotar un plazo máximo de caducidad de la declaración responsable de 10 años desde esta transmisión sin que puedan alargar dicho plazo posteriores transmisiones mortis causa. El cabildo insular correspondiente remitirá al Registro General Turístico el cambio de la titularidad de la declaración responsable y la apertura del plazo de caducidad».

Veinte. Se modifica el apartado 12 de la disposición transitoria primera, que queda redactado en los términos siguientes:

«Disposición transitoria primera.- Especialización de usos y consolidación del uso turístico para las personas que ostenten la doble condición de personas propietarias y titulares de las declaraciones responsables. Régimen jurídico de la situación de consolidación de uso turístico de vivienda.

(...)

12. En el supuesto de que el uso turístico de la vivienda en cuestión estuviese expresamente habilitado por la ordenación urbanística pormenorizada, o reconocida la compatibilidad de usos por la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la

actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, o norma que la sustituya y, en virtud de ello, se hubiese formalizado ante el ayuntamiento correspondiente el cambio de uso residencial a uso turístico o habilitado conforme a la referida ley, con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, no será necesario presentar la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda ni se le aplicará dicho régimen, manteniéndose vigente la declaración responsable presentada en su día conforme al régimen establecido en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Ello no impide el ejercicio por el ayuntamiento de las facultades que le corresponden en materia de comprobación, control e inspección establecidas por la legislación en materia de actividades clasificadas y de urbanismo, ni que el cabildo insular ejerza sus funciones en materia de comprobación de las declaraciones responsables para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional».

Veintiuno. Se añade un nuevo apartado 13 a la disposición transitoria primera, en los términos siguientes:

«Disposición transitoria primera.- Especialización de usos y consolidación del uso turístico para las personas que ostenten la doble condición de personas propietarias y titulares de las declaraciones responsables. Régimen jurídico de la situación de consolidación de uso turístico de vivienda.

(...)

13. El cabildo insular llevará a cabo la comprobación de la declaración responsable habilitante del uso de vivienda vacacional, que abarcará el ámbito establecido en el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, y, en caso de resultar negativa, remitirá su informe, que tendrá carácter vinculante, al ayuntamiento quien deberá dictar, previa audiencia del interesado, la pertinente resolución dejando sin efecto la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda. Igualmente, el cabildo, también con audiencia del interesado, dejará sin efecto la declaración responsable de inicio de la actividad que se presentó al amparo del Decreto 113/2015 y dará de baja a la vivienda en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias».

Veintidós. De modificación de la disposición transitoria séptima, en los siguientes términos:

«Séptima.- De los requisitos técnicos de la vivienda para el uso turístico.

Hasta tanto no entre en vigor la normativa que, en desarrollo de la presente ley, regule el régimen de clasificación y categorización, así como los requisitos de tipología edificatoria, infraestructuras, servicios y equipamientos exigibles a las viviendas respecto de las cuales se pretenda habilitar su uso turístico, con la finalidad de fijar criterios acordes con las demandas actuales y favorecer así la innovación en las mismas, dentro del vigente marco normativo de la edificación en España, en cuanto a los requisitos de seguridad y habitabilidad de la edificación, de salubridad, protección contra incendios, ahorro energético, la protección contra el ruido, sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente, la accesibilidad para personas con movilidad reducida, lucha contra el cambio climático, movilidad sostenible y sensibilización medioambiental, serán de aplicación las siguientes normas:

1. Las viviendas residenciales respecto de las cuales se pretenda habilitar la actividad de comercialización de estancias turísticas deben tener como mínimo 35 metros cuadrados útiles de superficie y disponer de dos baños completos si el número de plazas es superior a cuatro y de tres baños si el número de plazas es superior a ocho.

No obstante, se admitirá el uso turístico en viviendas que cumplan con la superficie mínima útil establecida por la normativa vigente en materia de habitabilidad en el momento de la presentación de cada declaración responsable, siempre y cuando cumplan con alguna de las condiciones señaladas a continuación:

a) Plaza de aparcamiento privado a disposición de los huéspedes ubicada en la misma parcela en la que se ubica la vivienda de uso turístico.

b) Piscina individual o comunitaria a disposición de los huéspedes ubicada en la misma parcela en la que se ubica la vivienda de uso turístico.

c) Equipamiento deportivo (gimnasio, cancha de tenis, pádel, hípica o similares) a disposición de los huéspedes ubicada en la misma parcela en la que se ubica la vivienda de uso turístico.

d) Equipamiento de salud, belleza o bienestar (spa, talasoterapia, fisioterapia, tratamientos corporales o similares) a disposición de los huéspedes ubicada en la misma parcela en la que se ubica la vivienda de uso turístico.

e) En suelo urbano, superficie mínima de 9 metros cuadrados de parcela, de uso privado exclusivo para los huéspedes, por plaza de alojamiento destinada a zonas ajardinadas en la misma parcela en la que se ubica la vivienda de uso turístico. En suelo rústico, la superficie mínima será de 100 metros cuadrados de parcela de uso privado exclusivo para los huéspedes, por plaza de alojamiento.

f) Toma de corriente homologada para recargar vehículos libres de emisiones a disposición de los huéspedes ubicada en la misma parcela en la que se ubica la vivienda de uso turístico.

g) Disponer de alguna certificación de calidad y de gestión medioambiental, basada en los procedimientos de gestión para la mejora de la calidad enmarcados en algunos de los sistemas de normas de calidad existentes, preferentemente los basados en el Sistema de Calidad Turística Español, y en el sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales (EMAS), establecido por el Reglamento (CE) 1221/2009, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2009, o normativa que la sustituya.

h) Contar con un plan de transición energética dirigido a minimizar la huella de carbono que genera el uso turístico de la vivienda y articular las medidas necesarias para que esta sea cero o negativa en un plazo máximo de cinco años.

i) Tener una calificación energética de clase A o B.

j) Contar con un sistema de monitorización del ruido que permita actuar de modo inmediato para tranquilidad de los vecinos.

k) Acreditar cualquier otra consideración en materia de salud pública, objetivos de política social, de salud y seguridad de los trabajadores por cuenta ajena y por cuenta propia, de protección del medio ambiente, de conservación del patrimonio cultural y cualquier otra razón imperiosa de interés general que pueda establecer el planeamiento urbanístico municipal en la ordenación pormenorizada del uso turístico de viviendas.

l) Acreditar la condición de trabajador por cuenta propia de la persona que explote la correspondiente vivienda de uso turístico, vinculada directamente a la mencionada explotación.

m) Aparatos de refrigeración de eficiencia energética mínima A o equivalente, salvo cuando por razones técnicas, ambientales o de viabilidad económica, debidamente justificadas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente, ello no sea posible o necesario.

n) Cumplir la normativa sobre accesibilidad vigente en el momento en que se presente la declaración responsable habilitante del uso turístico de vivienda.

2. Las viviendas deberán contar con:

a) Una calificación energética mínima de clase F en edificaciones legalmente existentes a 31 de diciembre de 2007 y de clase D en edificaciones posteriores.

Este requisito no es exigible a las viviendas legalmente excluidas del procedimiento de certificación energética. Tampoco será necesario para las viviendas con respecto a las cuales la normativa de patrimonio u otra lo imposibilite, caso, este último, en el que se tendrá que obtener la calificación máxima que al respecto posibilite la normativa.

En todo caso, con ocasión de cada presentación de la declaración responsable habilitante del uso turístico, se aplicarán las exigencias derivadas de la aplicación de la Directiva (UE) 2023/1791, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de septiembre de 2023, relativa a la eficiencia energética y por la que se modifica el Reglamento (UE) 2023/955, o normativa que la sustituya.

b) Un sistema de generación de agua caliente sanitaria (ACS) mediante placas solares, cuando sea técnica y normativamente posible, o con otras instalaciones alternativas de energías renovables, siempre que se acredite mediante certificación técnica que las emisiones de dióxido de carbono y el consumo de energía primaria no renovable son iguales o inferiores a las correspondientes a la instalación solar térmica. Este requisito no se tiene que exigir en las viviendas con respecto a las cuales la normativa de patrimonio u otra lo imposibilite.

c) Un acceso rodado hasta la parcela, finca o punto de aproximación razonable más próximo a la vivienda. Cuando el acceso final a la vivienda deba realizarse a pie por la configuración tradicional de la edificación, la orografía, la ubicación en suelo rústico o razones paisajísticas, ambientales o técnicas, deberá hacerse constar expresamente tal circunstancia en la publicidad y comercialización del establecimiento, garantizándose en todo caso condiciones adecuadas de seguridad y uso. Si el acceso no estuviese pavimentado, deberá hacerse constar igualmente en la publicidad y comercialización del establecimiento».

Veintitrés. Se añade una nueva disposición transitoria décima, en los términos siguientes:

«Disposición transitoria décima.- Del régimen de los usos consolidados y la vivienda vacacional.

1. En aquellos supuestos en que los interesados hayan presentado declaración responsable antes de la entrada en vigor de la presente ley, pero no hayan presentado la comunicación previa de actividades clasificadas ante el ayuntamiento correspondiente, podrán presentarla antes del 31 de julio de 2027.

2. La comunicación previa aludida en el número 1 de la presente disposición transitoria deberá acompañarse, como mínimo, de los siguientes documentos, sin perjuicio de aquellos otros documentos exigibles en virtud de la reglamentación presente o futura:

a) Certificación municipal acreditativa de que la vivienda fue edificada de acuerdo a la normativa urbanística y a las determinaciones del planeamiento sobre usos del suelo y la edificación y de que cuenta con las preceptivas licencias y autorizaciones exigibles.

Alternativamente, podrá acreditarse que la edificación, construcción o instalación se encuentra en situación de fuera de ordenación, al no resultar ya posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en los artículos 361 y 362 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Del mismo modo, cuando proceda, podrá acreditarse el carácter consolidado del uso turístico del inmueble. La concurrencia de tales circunstancias podrá justificarse mediante cualquier medio de prueba admisible en Derecho.

b) Memoria, suscrita por técnico competente, que incluya también una descripción gráfica de la edificación, con planos del estado actual en plantas, alzado y secciones, acompañada de fotografías de fachada e interior que permitan una correcta identificación de la vivienda. Dicha memoria deberá acreditar el cumplimiento de la normativa de aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas.

3. La comunicación previa aludida en el número 1 de la presente disposición transitoria habilita al interesado para poder acogerse al régimen transitorio previsto en la presente ley.

4. De no presentarse la comunicación previa en el plazo establecido en el número 1 de la presente disposición transitoria, el interesado deberá cesar en la actividad turística de manera inmediata, extinguiéndose automáticamente la declaración responsable del uso urbanístico turístico consolidado de la vivienda.

5. La presente disposición transitoria no será de aplicación a los supuestos en los que los interesados hayan presentado comunicación previa con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley».

Veinticuatro. Se suprime la disposición transitoria sexta. Edificaciones existentes y cambio de uso turístico a residencial.

Veinticinco. Se modifica la disposición final tercera. De modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en los términos siguientes:

«Se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en los siguientes términos:

(...)

Cuatro bis. Se añade un nuevo apartado 21 al artículo 75, con la siguiente redacción:

21. La comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, sin cumplir los requisitos legales para ello, o en cualquier otro inmueble que no haya sido autorizado por la legislación turística.

(...)

Ocho. Se añade un nuevo apartado 24 al artículo 76, con la siguiente redacción:

24. La suscripción de un contrato de arrendamiento de vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días sin hacer constar en el contrato la motivación que justifica la necesidad de alojamiento provisional y su conexión con la duración prevista.

(...)

Nueve. Se añade un nuevo apartado 12 al artículo 77, con la siguiente redacción:

12. La suscripción de un contrato de arrendamiento de vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días sin haber requerido previamente a la parte arrendataria la información respecto de la motivación que justifica la necesidad de alojamiento provisional y su conexión con la duración prevista y haber comprobado si se dan dichas circunstancias».

Duodécima.- Desarrollo normativo.

Se faculta al Gobierno para la aprobación de los reglamentos necesarios para el desarrollo de la presente ley, sin perjuicio de las habilitaciones concretas contenidas en la misma.

Decimotercera.- Entrada en vigor.

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

Por lo tanto, ordeno a la ciudadanía y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

En Canarias, a 31 de julio de 2026.

EL PRESIDENTE,
Fernando Clavijo Batlle.