

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 (BOC 150, de 31.7.2024)

PREÁMBULO

I. Los impactos del volcán.

El 19 de septiembre de 2021 comenzó la erupción volcánica en la zona de Montaña Rajada, en la isla de La Palma. Tras 85 días, las coladas de lava se extendieron y llegaron hasta la costa ocupando una superficie superior a 1.200 hectáreas. En su recorrido, la lava arrasó, bien haciéndolo desaparecer, bien inutilizándolo, cuanto se encontraba en su superficie: las edificaciones (viviendas, cuartos agrícolas, fábricas y naves industriales, negocios de ocio y de hostelería, colegios, templos, parques y plazas, entre otras); las infraestructuras que vertebraban ese espacio (en particular la red viaria regional, insular y municipal, incluyendo caminos agrícolas); y las explotaciones agropecuarias características del valle de Aridane (en su mayoría, plantaciones de platanera y de aguacate). El suelo y cada una de las parcelas fueron invadidas por la colada que, a modo de gran manto, las hizo desaparecer. En particular, la lava destruyó unas 1.345 viviendas. Este fue el impacto físico y material directo de la erupción.

Con la destrucción de todos esos bienes, también se diluyó el entorno y el modo de vida de las personas afectadas, los lugares donde desarrollaban su vida personal, familiar, de relación social, laboral, y con ellos los recuerdos y, por tanto, parte de su identidad. La erupción volcánica cercenó proyectos de vida, ilusiones, historias y recuerdos. El impacto social de las coladas se manifiesta en el desplazamiento físico de las personas de sus lugares de residencia, pero también en la pérdida de los referentes personales y sociales donde venían desarrollando sus vidas, un impacto emocional, intangible pero muy real. Esto explica que la aspiración de la mayoría de las personas afectadas sea la recuperación de lo perdido y, en lo posible, en cuanto la naturaleza lo permita, la vuelta a los lugares de donde tuvieron que salir para reconstruir y restablecer su modo de vida como parte de una comunidad. A estos efectos, la posibilidad de reconstruir o de poder acceder a una vivienda, donde restablecer la residencia habitual, constituye una aspiración y una pieza fundamental del proceso de recuperación.

II. La recuperación territorial, económica y social.

Terminada la erupción y estabilizados sus impactos sobre el territorio, cuando menos los más evidentes, se inició la etapa de recuperación. De entre las alternativas que se han venido planteando, teniendo muy en cuenta lo expresado por las personas afectadas en los procesos de participación ciudadana y por las organizaciones que los representan ante las instituciones públicas, la decisión del Gobierno de Canarias ha sido atender y, en la medida que el enfriamiento y el asentamiento de la colada lo va permitiendo, dar respuesta a la voluntad de las personas afectadas de recuperar lo perdido y de volver a sus lugares de origen, rehabilitando, restableciendo o reconstruyendo los bienes, los usos y las actividades que desarrollaban. No se trata de algo meramente individual, sino que persigue rehabilitar las comunidades vecinales que fueron deslocalizadas por la tragedia, el retorno de la población para que, al mismo tiempo que recuperan parte de su pasado, puedan poner las bases de un mejor futuro para las generaciones venideras, evitando el despoblamiento y el desarraigo del valle de Aridane.

Para atender esa aspiración, el Gobierno de Canarias ha diseñado un conjunto ordenado de medidas de las que la presente ley es una de sus piezas junto a otras que ya se han adoptado con anterioridad. En este sentido, cabe recordar la aprobación del Decreto ley 9/2023, de 18 de diciembre, posteriormente tramitado como proyecto de ley y sucedido por la [Ley 2/2024, de 29 de mayo](#), de medidas en materia territorial y urba-



nística para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja, incluyendo toda una serie de medidas tendentes a permitir la construcción, la reconstrucción o la rehabilitación de las edificaciones que existían antes de la erupción volcánica en el espacio hoy ocupado por la colada de lava, fijando las condiciones precisas para hacerlo con seguridad. Asimismo, con el fin de ofrecer otras alternativas a las personas afectadas, se modificó, ampliando su objeto, el [Decreto ley 1/2022, de 20 de enero](#), que permite la construcción de lo destruido en parcelas fuera del ámbito de la colada. Ahora, una vez clarificadas las reglas para la actuación a instancia de las personas afectadas dentro y fuera de la colada, se hace necesario abordar la solución habitacional permanente para aquellas personas afectadas que no pueden acogerse a alguna de las opciones que se han articulado. Este es el objeto de la presente ley: facilitar e impulsar la construcción de viviendas protegidas en los municipios implicados con el fin de que esas personas puedan acceder a una vivienda, manteniéndose en su entorno territorial y social.

Como las anteriores medidas, con esta que se pone en marcha se pretende sentar las bases, en materia de vivienda, que permitan superar la situación catastrófica que ha traído la lava, y, sobre todo, contribuir a convertir en realidad el ideal, recogido en el Dictamen de la Comisión de Estudio del Parlamento de Canarias sobre los efectos de la crisis vulcanológica y reconstrucción de la isla de La Palma, “de rehabilitar y de revivir ... de ser más fuertes que el volcán para construir sobre sus restos una sociedad mejor y más próspera”.

III. El contenido de la ley de medidas en materia de vivienda protegida.

La presente ley establece las disposiciones necesarias para facilitar la construcción de viviendas protegidas en el ámbito del valle de Aridane, pero también en otros lugares de La Palma. Con ello se persigue poder alojar a aquellas personas y sus familiares que se vieron afectadas por la erupción y no han podido hacer uso de las facultades de recuperación en sus edificaciones y parcelas preexistentes. Pero, además, las actuaciones se extienden a otros municipios de la isla porque la recuperación habitacional de las personas afectadas por el volcán no puede convertirse en una carga que retrase, incluso que obstaculice, la necesidad de dar respuesta a otras personas que, aun por causas diferentes, se encuentran en la misma situación y vienen demandando vivienda protegida. A tal fin se pretende crear un parque público específico de viviendas protegidas que atienda sus necesidades habitacionales de una manera digna y adecuada, dando respuesta a una aspiración que, por diversas razones, se ha ido dilatando en el tiempo, lo que ha agravado el agotamiento psicológico de quienes resultaron afectados. A estos efectos, previa consulta con los ayuntamientos afectados, en el Anexo 1 se identifican las parcelas en las que se realizarán las diferentes actuaciones, y en el Anexo 2 se recogen las condiciones de ejecución de cada una de esas promociones.

Tan importante como disponer de suelo apto para la construcción de esas viviendas es llevar a cabo con la mayor celeridad tanto la tramitación administrativa preceptiva como el diseño y la ejecución de los proyectos de obras con el objetivo de poner fin a la situación de provisionalidad e interinidad en que se encuentran quienes vieron desaparecer sus viviendas habituales y se encuentran en residencias temporales. Por dicha razón, esta ley declara todas esas actuaciones como obras públicas de interés general, declaración que se extiende, si fuera necesario, a las obras de urbanización que sea preciso ejecutar, quedando exentas de control previo municipal o insular. Igualmente, teniendo en cuenta la diversidad de planeamiento urbanístico vigente en los municipios afectados, las parcelas cedidas por los ayuntamientos se clasifican, directamente, como suelo urbano consolidado, con el fin de superar cualesquiera retrasos debidos a los condicionantes de esos planes. De igual modo, para facilitar la celeridad en la tramitación de los diferentes procedimientos, se declara su urgencia, beneficiándose con ello de la

reducción de plazos a fin de conseguir en un tiempo razonable la materialización y culminación de las viviendas necesarias para ponerlas a disposición de los afectados. Al mismo objetivo responde la decisión de la contratación conjunta de proyecto y obra, que sin duda exige una más precisa labor de supervisión de los técnicos públicos, pero que está justificada por la reducción de tiempos de tramitación y ejecución de los proyectos.

En relación con los beneficiarios, esta ley establece que las personas cuyas viviendas resultaron destruidas o afectadas estructuralmente por la colada de lava sobre las mismas, tienen preferencia para acceder a las que se construyan en el ámbito de los municipios de El Paso, Los Llanos de Aridane y Tazacorte, de acuerdo con los criterios de renta (Iprem) de general aplicación en la adjudicación de esta clase de viviendas. En este caso, la adjudicación está condicionada a la entrega de la propiedad de la vivienda que tuvieran en el ámbito de la colada, teniendo la vivienda protegida otorgada en régimen de propiedad la condición de compensación en especie de su derecho como persona afectada. En cuanto a las viviendas en el ámbito del valle de Aridane que no se adjudiquen y las que se construyan en otros municipios de la isla de La Palma se adjudicarán a las personas demandantes inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda conforme a las reglas generales de la legislación de vivienda. Una vez que las viviendas sean adjudicadas se les aplicará el régimen general previsto en la legislación de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Canarias.

La presente ley incluye un conjunto de disposiciones adicionales y finales en las que se autoriza la adquisición directa de suelos y/o edificaciones que sean aptos para la construcción de viviendas en el ámbito del valle de Aridane, concretando las previsiones de la [Ley 6/2006, de 17 de julio](#), del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias; se determinan las normas que completan la regulación establecida por esta norma de urgencia. Se recoge una modificación del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, con el fin de ofrecer la mayor certidumbre que permita la más rápida aplicación de las medidas que establece. Su inclusión viene determinada porque ese decreto ley contiene medidas de directa aplicación para hacer frente a la crisis habitacional causada por el volcán. Asimismo, se recoge una modificación de la [Ley 2/2003, de 30 de enero](#), de Vivienda de Canarias.

Por último, se recoge una 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, con el fin de establecer un coeficiente corrector reductor de la renta máxima exigible en caso de arrendamiento de viviendas protegidas en las islas no capitalinas, una medida que tiene especial trascendencia para las actuaciones de vivienda protegida que se ponen en marcha en La Palma. El texto articulado se cierra con las disposiciones finales cuarta y quinta relativas, respectivamente, al desarrollo y ejecución de la ley y a su entrada en vigor.

El texto de la presente ley se completa y se entiende en relación con el conjunto de parcelas que se identifican en el Anexo 1, todas ellas de titularidad pública, que, como se adelantó, se clasifican como suelo urbano consolidado, sin perjuicio de las obras de urbanización que se encuentren pendientes o sean necesarias, con el fin de viabilizar la más rápida ejecución de los proyectos de construcción de viviendas protegidas. E, igualmente, se completa con la ordenación básica a efectos de edificación de cada una de esas parcelas que se recoge y detalla en el [Anexo 2](#). Como se dice, las medidas que prevé la presente ley se explican y adquieren sentido en relación con estas parcelas públicas destinadas a la construcción de viviendas protegidas.

IV. La fundamentación de la ley.

La situación a la que responde esta ley resulta extraordinaria, esto es, fuera de lo ordinario o de lo normal. Lo es porque su causa, la erupción de un volcán, constituye



una catástrofe natural singular para los poderes públicos, tal y como evidencia la falta de referencia en la legislación de protección civil. No es la primera erupción volcánica en La Palma, pero sí la primera con tanto impacto sobre la población residente. Pero también lo es porque se requieren medidas nuevas, distintas de las generales o contrarias a las mismas, para poder responder a la demanda de vivienda de quienes resultaron damnificados por el poder destructor de la naturaleza, así como de las comunidades en las que esa vida se desarrollaba.

En cuanto al carácter urgente, la acción normativa debe ser aprobada en el plazo más breve posible para que, cuanto antes, se pueda revertir la situación creada y sus consecuencias, ofreciendo a los afectados la capacidad de recuperar sus vidas en el entorno donde vivían, accediendo a una vivienda que les ofrezca un nivel de calidad de vida, cuando menos, similar al que tenían, y que lo sea de manera estable. En particular, la urgencia también deriva de la necesidad de acabar con los alojamientos provisionales -casas contenedor y casas modulares-, evitando que se conviertan, por el transcurso del tiempo, en definitivos.

La urgencia en actuar viene determinada, además, porque la construcción de viviendas requiere de unos tiempos de diseño y de ejecución material que inevitablemente demorarán la realización de esas medidas y, con ellas, la atención efectiva de la demanda habitacional.

Además, cuanto más tiempo se tarde en dar una respuesta, más irreversible será la posibilidad de recuperación de las comunidades, con peligro de desarraigo y despoblación que ello provoca. Los poderes públicos deben evitar que la erupción imponga su realidad y genere en el valle de Aridane un espacio vaciado de población. El tiempo, en este caso, es el mayor enemigo.

En consecuencia, la recuperación habitacional mediante la construcción de viviendas protegidas que den respuesta a la necesidad de vivienda de muchas de las personas afectadas por el volcán, constituye un caso de extraordinaria y urgente necesidad que requiere una respuesta excepcional y urgente de los poderes públicos. En este sentido, las medidas que se recogen en esta ley para facilitar la construcción de viviendas protegidas: identificando parcelas, resolviendo los problemas urbanísticos con que su desarrollo pudiera tropezar, simplificando y agilizando los trámites administrativos, constituyen determinaciones que tienen plena relación de sentido con la necesidad de recuperación, extraordinaria y urgente, que lo justifica, siendo coherentes y congruentes. Esta vinculación, de igual modo que la excepcionalidad de la necesidad imperiosa de vivienda protegida, explica la exclusión de evaluación de impacto ambiental de la ejecución de estas actuaciones de acuerdo con lo previsto por el artículo 8 de la Ley de evaluación ambiental, en el caso de que, en condiciones de normalidad, esa valoración fuera exigible. Se impone la necesidad de dar una respuesta habitacional de forma perentoria.

V. Competencias estatutarias.

La presente ley se dicta en ejercicio de las competencias de la comunidad autónoma en materia de vivienda, así como de ordenación territorial y urbanismo. En concreto, el Estatuto de Autonomía de Canarias (aprobado por [Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre](#), de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, EAC), reconoce a la Comunidad Autónoma de Canarias competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye en todo caso la promoción pública de la vivienda con especial atención al patrimonio público de suelo (artículo 143 del [EAC](#)); igualmente ostenta competencia en materia de “urbanismo” (artículo 158 del [EAC](#)); y en materia de “planificación y promoción de la actividad económica” sin perjuicio de lo establecido en los artículos 149.1.11.^a y 13.^a de la [Constitución](#) (artículo 114 del [EAC](#)). Por otra parte, en cuanto se refiere e incide sobre actuaciones y procedimientos locales, esta ley también se basa en la competencia so-

bre régimen local (artículo 75 del EAC sobre municipios, en relación con el artículo 105 sobre régimen territorial y 106 sobre régimen jurídico, contratación, expropiación forzosa y responsabilidad). En definitiva, la comunidad autónoma ostenta competencia sobre las materias que son objeto de la ley, sobre la base de los títulos competenciales que le reconoce el Estatuto de Autonomía y que han quedado determinados anteriormente.

VI. Antecedentes normativos.

Esta ley se tramita después de la promulgación y convalidación parlamentaria del Decreto ley 2/2024, de 11 de marzo, por el 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, publicado en el Boletín Oficial de Canarias el 12 de marzo de 2024, toda vez que el Parlamento acordó su tramitación por el procedimiento de urgencia en su sesión plenaria de 9 y 10 de abril de 2024.

Artículo 1. Objeto.

La presente ley tiene por objeto adoptar las medidas precisas para promover la construcción de viviendas protegidas en La Palma y, en particular, en los municipios de El Paso, Los Llanos de Aridane y Tazacorte, que den respuesta a la imperiosa necesidad de vivienda de las personas afectadas por la erupción volcánica de Cumbre Vieja y, en general, de quienes residen en la isla y vienen demandando acceder a una vivienda de esa clase, que deben ser igualmente atendidos.

Artículo 2. Actuaciones.

Las medidas que se establecen en esta ley son de aplicación a las actuaciones a desarrollar en las parcelas de titularidad pública delimitadas en el Anexo 1 “Parcelas cedidas o en trámite de cesión al Instituto Canario de la Vivienda y Visocan” y que se detallan en las fichas recogidas en el Anexo 2 “Delimitación y ordenación básica de cada una de las parcelas”.

Artículo 3. Declaración de interés general.

1. Las actuaciones de construcción de vivienda protegida que se detallan en el Anexo 2 se declaran de interés general a los efectos de la legislación que resulte aplicable, en particular la normativa sobre suelo y sobre vivienda.

2. La declaración a que se refiere el anterior apartado legitima la ejecución directa de las obras conforme a la ordenación recogida en esta ley y los proyectos correspondientes incluyendo, de ser necesarias, las obras de urbanización precisas para adquirir la condición de solar.

3. Las actuaciones declaradas de interés general estarán exentas de cualquier acto de control preventivo municipal o insular, teniendo directamente su cobertura en el proyecto aprobado.

4. Desde la entrada en vigor de esta ley y por determinación directa de la misma, los terrenos donde se localiza la construcción de las viviendas protegidas tendrán la clasificación de suelo urbano consolidado, o equivalente cuando la parcela se localice en asentamiento rural, sin perjuicio de las obras de urbanización que sean precisas.

5. En el caso de que la actuación resultara disconforme con la ordenación territorial y/o urbanística, sin perjuicio de su inmediata ejecución, las administraciones competentes procederán a la adaptación de los respectivos instrumentos de ordenación en la primera modificación sustancial del planeamiento tras la entrada en vigor de la presente ley.

Artículo 4. Declaración de urgencia.

Se declara la urgencia de cualesquiera trámites y procedimientos administrativos que sea preciso cumplimentar para ejecutar las actuaciones, lo que incluye, entre otros efec-



tos, la reducción a la mitad de todos los plazos, sean de emisión de informes, autorizaciones o de resolución, entendiéndose favorables en el caso de que transcurran los plazos para su emisión, sin perjuicio, cuando sean aplicables, de las previsiones que establezca la legislación básica estatal.

Artículo 5. Cesión de suelo.

1. A los efectos de la presente ley, de no haberse efectuado antes de su entrada en vigor la cesión de suelo municipal para la construcción de vivienda protegida, bien al Instituto Canario de la Vivienda, bien a las entidades o medios propios de la Administración autonómica que actúan en materia de vivienda, se entenderá producida desde que se cuente con acuerdo de cesión del pleno municipal, acompañado de certificación en la que se identifique la parcela mediante los datos registrales georreferenciados, y aceptación por la entidad cesionaria.

2. Transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta ley, sin que los ayuntamientos hayan adoptado y comunicado el acuerdo plenario de cesión del suelo a que se refiere el apartado anterior, las parcelas recuperarán la clasificación, categoría y calificación que tenían conforme al planeamiento correspondiente.

Artículo 6. Ejecución de las obras.

La ejecución y gestión de la construcción de las viviendas a que se refiere esta ley, así como su adjudicación a las personas beneficiarias, corresponde al Instituto Canario de la Vivienda y/o a las entidades o medios propios de la Administración autonómica a los que se les encargue.

Artículo 7. Contratación conjunta de proyecto y obra.

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

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

Artículo 8. Régimen de evaluación ambiental.

La construcción de las viviendas protegidas que legitima esta ley, aun cuando requieran de obras de urbanización, quedan excluidas de evaluación de impacto ambiental, por las circunstancias excepcionales que las justifican y por tratarse de actuaciones de escasa dimensión e impacto, de acuerdo con lo previsto en la legislación básica sobre evaluación ambiental.

Artículo 9. Personas beneficiarias.

1. Las viviendas protegidas que se construyan en el ámbito del valle de Aridane, en los municipios de El Paso, Los Llanos de Aridane y Tazacorte, se destinarán a las personas propietarias, con anterioridad al 19 de septiembre de 2021, de terrenos en los que se hubiera ejecutado una edificación con uso residencial de vivienda habitual, en situación legal o asimilada a la misma, destruidas o afectadas estructuralmente por la erupción volcánica, o de terrenos en los que se hubiera obtenido el correspondiente título administrativo habilitante para la ejecución de obras de edificación de nueva planta con destino de uso residencial y no hubieran sido objeto de declaración de caducidad.

2. A los efectos del anterior apartado, se entiende por vivienda en situación legal aquella que fue ejecutada al amparo de un título administrativo que legitimara su ejecución y sea conforme a la ordenación aplicable o que se encuentre en situación legal de consolidación o de afectación por actuación pública; y por vivienda en situación asimilada aquella que se encontrara en situación de fuera de ordenación.

3. En el caso de que, una vez adjudicadas a las personas a que se refiere el apartado 1, resten viviendas disponibles, las mismas se destinarán a las personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda en la isla. Igualmente, las viviendas protegidas que se construyan en otros municipios de La Palma se destinarán a quienes se encuentren inscritos en ese registro, incluyendo a las personas afectadas por el volcán que quieran acceder a una vivienda protegida fuera del ámbito del valle de Aridane.

Artículo 10. Régimen de adjudicación de las viviendas protegidas.

1. La adjudicación de estas viviendas tendrá lugar teniendo en cuenta la composición de la unidad familiar o de convivencia y los ingresos de la misma basándose en el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (Iprem). Concretamente, será requisito que los ingresos ponderados de la unidad familiar o de convivencia se hallen comprendidos en un intervalo de renta de hasta 2,5 veces el Iprem.

2. En caso de que, una vez adjudicadas las viviendas a las personas a que se refiere el apartado anterior, resten viviendas por adjudicar, se podrán adjudicar a las personas a que se refiere el artículo 9 que, sin cumplir el límite de 2,5 veces el Iprem, opten por esta posibilidad.

3. En el caso de adjudicación a personas cuya vivienda fue destruida o afectada estructuralmente por la colada, las viviendas protegidas serán adjudicadas en régimen de propiedad, quedando sujetas a un régimen de protección durante 30 años. No obstante, la adquisición estará sujeta a la transmisión a la Administración de la propiedad de la parcela, situada en el ámbito de la colada, de la que sea titular la persona beneficiaria. La transmisión deberá producirse en el plazo de 30 días a partir de la notificación de la adjudicación de la vivienda. En caso contrario, se entenderá que la persona beneficiaria renuncia a la vivienda adjudicada.

Artículo 11. Régimen jurídico de las viviendas construidas.

Las viviendas protegidas que se construyan, una vez adjudicadas, quedan sujetas al régimen general de esta clase de viviendas, en particular en cuanto a la capacidad de disposición, de la [Ley 2/2003, de 30 de enero](#), de Vivienda de Canarias.

DISPOSICIONES ADICIONALES

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, como 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 y/o por las entidades o medios propios de la Administración autonómica 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.

Segunda. Legislación general.

1. En todo lo no previsto en la presente ley, y siempre que sea compatible con sus fines, serán de aplicación las siguientes normas:

a) [Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero](#), de medidas urgentes en materia de vivienda, o norma que la sustituya.

b) [Ley 4/2017, de 13 de julio](#), del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o norma que la sustituya.

2. Lo dispuesto en esta disposición y, en particular, en el apartado anterior, lo es sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación estatal correspondiente.

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. En particular queda derogado el [Decreto ley 2/2024, de 11 de marzo](#), por el 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.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. 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 2 sobre declaración de emergencia habitacional, que queda con el siguiente texto:

“Artículo 2. Emergencia habitacional.

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

Dos. Se modifica el título del artículo 4, que queda redactado del modo siguiente:

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

Tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 4, que queda con el siguiente texto:

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

Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 5, sobre viviendas protegidas en equipamientos, que pasa a tener la siguiente redacción:

“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.”

Cinco. Se modifica el apartado 1 del artículo 7, sobre el derecho de superficie, que queda con la siguiente redacción:

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

Seis. Se modifica el apartado 4 del artículo 11, sobre recuperación de suelo urbanizable residencial, que queda con la siguiente redacción:

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

Siete. Se modifica el apartado 1 del artículo 24, sobre régimen de evaluación ambiental, que queda en los siguientes términos:

“1. La aplicación de las medidas recogidas en el presente decreto ley, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2, no está sometida a evaluación ambiental por su finalidad, por las circunstancias excepcionales que las justifican y por tratarse de actuaciones de escasa dimensión e impacto sujetas a licencia; en otro caso, cuando se trate de actuaciones de gran dimensión e impacto, el Gobierno podrá acordar su exclusión a la vista de las circunstancias excepcionales que impone la atención a la emergencia habitacional.”

Ocho. Se modifica el apartado 1 del artículo 25, sobre declaración de urgencia y silencio administrativo, que queda con el siguiente texto:

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

Nueve. Se modifica el apartado 1 del artículo 28, sobre iniciativa privada sobre suelo público, que queda del modo siguiente:

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

Diez. Se adiciona una nueva disposición adicional quinta con el siguiente contenido:

“Quinta. Régimen jurídico de Visocan como medio propio personificado.

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

Segunda. 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:

Único. Se modifica el artículo 5, que queda con la siguiente redacción:

“Artículo 5. Competencias de los cabildos insulares.

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



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

2. Asimismo, previo convenio con el Instituto Canario de la Vivienda, los cabildos insulares podrán asumir la ejecución del plan de vivienda en su isla respectiva, así como cuantos otros asuntos acuerden con el Instituto Canario de la Vivienda, directamente o, en su caso, a través del Consorcio Insular de Vivienda al que se refiere el artículo 3.e) de esta ley.”

Tercera. 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 3 del artículo 3, que queda redactado de la siguiente manera:

“3. Para las actuaciones de adquisición de vivienda y rehabilitación de vivienda para arrendar en defecto de lo recogido en los apartados anteriores, se entenderá por superficie útil el 85% de la superficie construida.”

Dos. Se modifica el apartado 6 del artículo 6, que queda redactado del modo siguiente:

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

- a) Para viviendas de promoción privada en régimen especial:
 - a. Si la duración es a 10 años: 3%.
 - b. Si la duración es a 25 años: 3%.
- b) Para viviendas de promoción privada de régimen general:
 - a. Si la duración es a 10 años: 5%.
 - b. Si la duración es a 25 años: 4,5%.

Para las islas de El Hierro, Fuerteventura, La Gomera, Lanzarote y La Palma la renta máxima anual será idéntica a la renta máxima anual resultante para las islas de Gran Canaria y Tenerife.”

Cuarta. Desarrollo y ejecución.

Se faculta a las personas titulares de la Consejería de Presidencia, Administraciones Públicas, Justicia y Seguridad, en cuanto competente en materia de recuperación económica y social de La Palma, y de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad, para adoptar cuantas disposiciones en sus respectivos ámbitos competenciales sean necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en la presente ley.

Quinta. Entrada en vigor.

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

ANEXO 1
 PARCELAS CEDIDAS O EN TRÁMITE DE CESIÓN AL INSTITUTO
 CANARIO DE LA VIVIENDA Y VISOCAN

MUNICIPIO	UBICACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	TITULARIDAD	FECHA OFRECIMIENTO
LOS LLANOS DE ARIDANE	Avenida Eusebio Barreto	6435921BS1763N0000WX	AYUNTAMIENTO	Acuerdo Pleno 14/04/2023
LOS LLANOS DE ARIDANE	El Callao	38024A017002260000KU	AYUNTAMIENTO	Acuerdo Pleno 14/04/2023
LOS LLANOS DE ARIDANE	Calle Los Molinos, travesía urbana LP 2. Argual.	38024A021004800000KO 38024A021003210000KR	CABILDO DE LA PALMA	Decreto Presidente Cabildo 21/12/2023
MAZO	Hoyo de Mazo. Lodero, junto Carretera LP-2	38053A007003760000YF 38053A007003770000YM	AYUNTAMIENTO	Carta de ofrecimiento de la Alcaldía de 31/08/2023
MAZO	Montes de Luna	38053A024000210000YF	INSTITUTO CANARIO DE LA VIVIENDA	---
PUNTALLANA	Calle Almácigo, La Retama. Llano Amador, manzana 9	1918501BS3811N0001MZ 1918502BS3811N0001OZ 1918503BS3811N0001KZ 1918504BS3811N0001RZ 1918505BS3811N0001DZ 1918506BS3811N0001XZ 1918507BS3811N0001IZ 1918508BS3811N0001JZ 1918509BS3811N0001EZ 1918510BS3811N0001IZ 1918511BS3811N0001JZ 1918512BS3811N0001EZ 1918513BS3811N0001SZ 1918514BS3811N0001ZZ 1918515BS3811N0001UZ 1918516BS3811N0001HZ	GESTUR	Carta de la Alcaldía de 9/10/2023: anuncio de intención de adquisición a Gestur y solicitud de informe de idoneidad (19/12/2023: solicitud al Ayuntamiento de confirmación de trámites de adquisición).
SAN ANDRÉS Y SAUCES	Calle José Pérez Vidal	38033A059000020000LA	AYUNTAMIENTO	Carta de ofrecimiento de la Alcaldía de 11/10/2023
SAN ANDRÉS Y SAUCES	La Verada (acceso al casco urbano)	9490117BS2898S0001WU 9490116BS2898S0001HU 9490114BS2899S0001ZQ 9490113BS2899S0001SQ	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS	Solicitada la cesión a la Dirección General de Infraestructura Viaria el 28/11/2023
TIJARAFE	Carretera C-832 (avenida Princesa Tinabana)	1295754BS1719S0001RZ	AYUNTAMIENTO	Carta de ofrecimiento de la Alcaldía de 11/10/2023
BARLOVENTO	Plaza del Rosario (travesía urbana LP 1 y calle Constitución).	6422105BS2962S0001GD	INSTITUTO CANARIO DE LA VIVIENDA	---
BARLOVENTO	CABEZADA, Lomo de la Florida, polígono	38007A032001110000BU	AYUNTAMIENTO	Carta de ofrecimiento de la Alcaldía de 20/02/2024



MUNICIPIO	UBICACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	TITULARIDAD	FECHA OFRECIMIENTO
PUNTAGORDA	CASABLANCA, Carretera General, Polígono 5, parcelas 288 y 633	38029A00500633 38029A005000288	AYUNTAMIENTO	Carta de ofrecimiento de la Alcaldía de 22/12/2023
EL PASO	Calle Antonio González Suarez	8131609BS1783S0001DH 8131601BS1783S0001PH	AYUNTAMIENTO	Carta de ofrecimiento de la Alcaldía de 20/02/2024
EL PASO	Calle Manuel Taño (Edificio de Correos)	8527403BS1782N0001YF	AYUNTAMIENTO	Carta de ofrecimiento de la Alcaldía de 20/02/2024
EL PASO	Unidad de Actuación El Paredón	8525962BS1782S; 8525967BS1782S; 8525934BS1782S; 8525965BS1782S; Sin Referencia (162,06 m ²); 8525933BS1782S; 8525932BS1782S; 8525930BS1782S; 8525960BS1782S; 8525924BS1782S (114,74 m ²); 8525951BS1782S; 8525948BS1782S; 8525949BS1782S; 8525921BS1782S; 8525915BS1782S	VISOCAN	Carta de solicitud de Visocan de 24/01/24 y ofrecimiento de la Alcaldía de 20/02/2024

ANEXO 2 ⁽¹⁾

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN BÁSICA DE CADA UNA DE LAS PARCELAS

(1) El Anexo 2 se encuentra publicado en el BOC 150, de 31.7.2024.