



2. PROPOSICIONES DE LEY.

DE MODIFICACIÓN DE LA LEY DE CANTABRIA 2/2001, DE 25 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DE CANTABRIA Y DE LA LEY DE CANTABRIA 5/2014, DE 26 DE DICIEMBRE, DE VIVIENDA PROTEGIDA DE CANTABRIA, PARA LA REGULACIÓN DEL DERECHO DE REALOJO, PRESENTADAS POR LOS GRUPOS PARLAMENTARIOS MIXTO Y PODEMOS CANTABRIA. [9L/2000-0003]

Enmiendas al articulado, presentadas por los Grupos Parlamentarios Mixto y Podemos Cantabria.

PRESIDENCIA

De conformidad con el artículo 118.5 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el Boletín Oficial del Parlamento de Cantabria de las enmiendas al articulado de la Proposición de Ley de modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria y de la Ley de Cantabria 5/2014, de 26 de diciembre, de vivienda protegida de Cantabria, para la regulación del derecho de realojo, número 9L/2000-0003, presentadas por los Grupos Parlamentarios Mixto y Podemos Cantabria, admitidas a trámite por la Mesa de la Comisión de Universidades e Investigación, Medio Ambiente y Política Social en sesión celebrada el 3 de mayo de 2016

Lo que se publica para general conocimiento, de acuerdo con el artículo 102.1 del Reglamento de la Cámara.

Santander, 6 de mayo de 2016

LA PRESIDENTA DEL
PARLAMENTO DE CANTABRIA,

Fdo.: María Dolores Gorostiaga Saiz.

[9L/2000-0003]

ENMIENDA NÚMERO 1
FIRMANTE:
GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

Enmienda nº 1

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.

Disposición adicional 8ª apartado 1:

Modificar el final: "... conllevarán el deber jurídico de garantizar el derecho de realojo y retorno a la misma unidad de actuación, en los términos señalados en la presente disposición."

MOTIVACIÓN:

Se considera jurídicamente necesario.

ENMIENDA NÚMERO 2
FIRMANTE:
GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

Enmienda nº 2

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.

Disposición Adicional 8ª, apartado 2:

"Están obligados a dar cumplimiento al deber de realojo y retorno a la misma unidad de actuación."

MOTIVACIÓN:

Se considera jurídicamente necesario.



Parlamento de Cantabria
BOLETÍN OFICIAL

Página 2814

9 de mayo de 2016

Núm. 109

ENMIENDA NÚMERO 3
FIRMANTE:
GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

Enmienda nº 3

ENMIENDA DE SUPRESIÓN.

Disposición Adicional 8ª, apartado 3.1.A:

Quedando redactado de la siguiente forma:

"Estar ubicada en el mismo ámbito de actuación."

MOTIVACIÓN:

Se considera técnicamente necesario.

ENMIENDA NÚMERO 4
FIRMANTE:
GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

Enmienda nº 4

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.

Disposición Adicional 8ª, apartado 3.2:

Quedando redactado de la siguiente forma:

"Si los ocupantes de las viviendas originarias lo fuesen en virtud de un título de propiedad, será obligado el deber de realojo y retorno mediante una vivienda de sustitución sin que deba existir compensación económica adicional a la vivienda expropiada."

El resto del artículo se suprime.

MOTIVACIÓN:

Se considera jurídicamente necesario.

ENMIENDA NÚMERO 5
FIRMANTE:
GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

Enmienda nº 5

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.

Disposición Adicional 8ª, apartado 4.1:

El final del segundo párrafo quedaría:

"...para que en el plazo de tres meses."

Se sustituye dentro del apartado 4 donde dice "realojo" debe decir "realojo y retorno".

MOTIVACIÓN:

Se considera jurídicamente necesario.

ENMIENDA NÚMERO 6
FIRMANTE:
GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO



Enmienda nº 6

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN:

Disposición Adicional 8ª, apartado 5:

Donde dice "realojo" debe decir "realojo y retorno."

MOTIVACIÓN:

Se considera jurídicamente necesario.

ENMIENDA NÚMERO 7
FIRMANTE:
GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

Enmienda nº 7

ENMIENDA DE SUPRESIÓN.

Disposición Adicional 8ª, apartado 6:

Queda redactado de la siguiente manera:

"En derecho de realojo y retorno es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite."

El resto del párrafo se suprime.

MOTIVACIÓN:

Se considera jurídicamente necesario.

ENMIENDA NÚMERO 8
FIRMANTE:
GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

Enmienda nº 8

ENMIENDA DE MODIFICACIÓN.

Disposición Adicional 8ª, apartado 7:

Donde dice "realojo" debe decir "realojo y retorno."

MOTIVACIÓN:

Se considera jurídicamente necesario.

ENMIENDA NÚMERO 9
FIRMANTE:
GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

Enmienda nº 9

Se suprime el artículo Segundo que modifica la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda protegida de Cantabria.

MOTIVACIÓN:

Se considera técnicamente necesario.

ENMIENDA NÚMERO 10
FIRMANTE:
GRUPO PARLAMENTARIO PODEMOS CANTABRIA



Enmienda nº 1

Se propone modificar la redacción del título de la norma así como su Exposición de Motivos del Proyecto de Ley de Modificación de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y de la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria. Texto que se propone:

- Se propone el siguiente título:

Proposición de Ley de Modificación de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y de la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria del derecho de realojo y retorno en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

- La exposición de motivos queda redactada como sigue:

El derecho de realojo y retorno, constituye una garantía jurídica, presente en el derecho español, desde la aprobación de Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo.

Las previsiones contenidas en dicha Ley se incorporaron posteriormente a la Disposición Adicional Cuarta (Realojamiento y Retorno), del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que fue objeto de examen por Tribunal Constitucional en su Sentencia 61/1997, de 20 de marzo, por la cual se estimaron parcialmente los recursos formulados por distintas Comunidades Autónomas en defensa de las competencias que éstas ostentan en materia de Urbanismo.

La situación creada tras dicho pronunciamiento del Alto Tribunal, produjo una clara merma de la garantía del derecho de realojo y retorno para los ocupantes de edificaciones que hayan tenido que ser desalojados como consecuencia de actuaciones sistemáticas no expropiatorias, en aquellas Comunidades Autónomas que aún no han regulado por ley ese supuesto, dada la falta de cobertura jurídica que precisa la imposición del correlativo deber o carga urbanística, a cuyo cumplimiento han de dar satisfacción el promotor privado o, en su caso, la Administración actuante.

Si bien en el caso de la Comunidad Autónoma de Cantabria dicha garantía del derecho de realojo y retorno está contemplado en la Ley 2/2001, a tenor del contenido de sus artículos 38.6. y 128.1. así como por el artículo 83.4. del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/1978), vigente en Cantabria en función de la Disposición Adicional Segunda de la propia Ley 2/2001, el escaso y disperso desarrollo de dichos preceptos hace necesario completar y concretar los contenidos jurídicos de los mismos para reforzar las garantías del respeto a los derechos constitucionalmente protegidos que afectan este tipo de procedimientos, como son el derecho a la propiedad, el derecho al trabajo y el derecho a una vivienda digna.

Por ello, con la presente propuesta se trata de cubrir la laguna existente en el Derecho de nuestra Comunidad Autónoma, en un momento en el que, además, urge dar solución, sin demora, a este problema, debido al proceso abierto de revisión del planeamiento urbanístico de nuestros municipios, y a la inminente puesta en marcha de los primeros desarrollos, en ejecución de estos instrumentos, que muchas veces obligan a actuar sobre los tejidos urbanos o suelos consolidados por la edificación.

Para dar respuesta a esta situación, se plantea una regulación basada en dos principios básicos, cuya atención se entiende ineludible: la igualdad de trato en materia de realojo y retorno en los distintos tipos de operaciones urbanísticas; y la universalización de ambos derechos, mediante la garantía del acceso efectivo a una vivienda digna en todos los casos.

A tal fin, partiendo de la regulación vigente, fijada por el legislador estatal en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se procede a extender la garantía de ambos derechos a toda actuación de ejecución urbanística en la que se requiera el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, y se atribuye el mismo contenido material al deber de realojo y retorno, tanto si se actúa mediante expropiación forzosa, como a través de cualquier otro sistema de ejecución del planeamiento, previsto en nuestra legislación autonómica.

Por otro lado, al objeto de impedir que ningún afectado por la acción urbanística pueda ver seriamente entorpecido su legítimo derecho de acceder a una vivienda digna, en condiciones realmente asumibles y en atención a sus concretas circunstancias personales, la reforma propuesta incorpora la posibilidad de que los titulares de los derechos de realojo y retorno que ocupasen sus viviendas originarias en virtud de un título de propiedad u otro derecho real, puedan, en función de sus ingresos, llegar a optar a una vivienda de sustitución a un precio equivalente al justiprecio o indemnización a percibir, sin tener que realizar, así, un esfuerzo económico suplementario.

Asimismo, la regulación propuesta faculta a las partes afectadas por la actuación urbanística a llegar a posibles soluciones alternativas, por vía convencional, con el fin de dotar al sistema de la mayor flexibilidad posible.



Con el fin de evitar el desarraigo de las personas afectadas por la acción urbanística, se impone como criterio de realojo y retorno, que la vivienda de sustitución se ubique en el mismo ámbito de la actuación, a menos que no sea posible por ser los usos previstos incompatibles, en ese caso, el ejercicio de ese derecho se hará en el ámbito más próximo.

Otra de las previsiones que se introducen es la exigencia de que las viviendas de sustitución reúnan condiciones adecuadas a las necesidades, no solo del titular del derecho de realojo, sino también de cuantos integran su unidad familiar o de convivencia, a fin de que cualquier situación de discapacidad, problema de movilidad o adaptación que pudieran padecer alguno de sus miembros, sean a su vez atendidas.

Se incorporan, además, las correspondientes garantías procedimentales, de forma que el derecho de realojo y retorno debe constituir un capítulo específico del Proyecto de Expropiación, Reparcelación, Compensación o de cualquier otro instrumento urbanístico, sometido a los mismos trámites de aprobación inicial e información pública previa a la aprobación definitiva. A través de dicho procedimiento, se determina el momento concreto en el que la vivienda de sustitución debe ser puesta a disposición de los afectados y se fija un régimen supletorio de realojo provisional, al objeto de reforzar la satisfacción del derecho en todos sus extremos. De esta forma, tras la entrada en vigor de la presente norma, no se podrán ocupar las viviendas de los afectados que tengan reconocido el derecho de realojo y retorno en tanto que no se haya procedido a la entrega de la vivienda de realojo provisional o definitivo, o no se haya producido la renuncia efectiva al derecho reconocido.

Finalmente, la regulación cuya aprobación se propone se completa con medidas fiscales de apoyo al realojo.

ENMIENDA NÚMERO 11

FIRMANTE:

GRUPO PARLAMENTARIO PODEMOS CANTABRIA

Enmienda nº 2

Se propone modificar la actual redacción del apartado primero del punto uno del artículo primero del Proyecto de Ley que añade una nueva disposición adicional octava, a la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

TEXTO QUE SE PROPONE:

1. Todas las actuaciones de ejecución del planeamiento encuadrables en el ámbito del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en las que se requiera el desalojo de los ocupantes legales de viviendas destinadas a residencia habitual, así como de los empresarios afectados que se encuentren explotando locales comerciales o negocios, conllevarán el deber jurídico de garantizar el derecho de éstos a ser realojados, en los términos señalados en la presente disposición.

A estos efectos, serán considerados ocupantes legales quienes residan habitualmente en las viviendas objeto de desalojo, independientemente de si disponen de un título de ocupación o no y siempre que éstas sean edificaciones que hayan sido construidas de conformidad con el ordenamiento urbanístico. En cuanto a los locales comerciales o negocios, serán considerados empresarios afectados quienes se encuentren explotando un negocio, situado en un local comercial, solar o edificación que vaya a ser objeto de desalojo, al menos un año antes de la fecha de aprobación definitiva del correspondiente instrumento de gestión urbanística, entre los previstos en el Capítulo III del Título III de la Ley 2/2001 de 25 de junio.

Asimismo, se entenderá que una vivienda constituye residencia habitual, cuando la misma se haya ocupado de manera efectiva durante un período superior a 183 días durante los 12 meses inmediatamente anteriores a la aprobación definitiva del correspondiente instrumento de gestión urbanística, entre los previstos en el Capítulo III del Título III de la Ley 2/2001 de 25 de junio.

Las circunstancias acreditativas de la condición de ocupante legal o de empresario afectado podrán ser acreditadas por los interesados a través de cualquier medio admitido en derecho.

JUSTIFICACIÓN:

En las zonas urbanas no consolidadas en las que existan edificaciones, hay que contemplar la posibilidad de que haya que desalojar a personas de sus viviendas, pero también de sus locales de negocio, no pudiendo dejar fuera de esta protección a este colectivo y dado que el realojo afecta a derechos Constitucionalmente protegidos como son el derecho a la propiedad privada, el derecho al trabajo y el derecho a una vivienda digna, la norma debe garantizar su respeto y protección.



Además, a los efectos de los cómputos de plazos, los días a quo deben ser claros y tasados, debido a la imprevisibilidad de los plazos en los que la Administración tramita los expedientes y para lo cual hay que tener en cuenta las sentencias del Tribunal Supremo sobre derechos consolidados e indemnización.

ENMIENDA NÚMERO 12

FIRMANTE:

GRUPO PARLAMENTARIO PODEMOS CANTABRIA

Enmienda nº 3

Enmienda de modificación.

Se propone modificar la actual redacción del apartado segundo, del punto uno del artículo primero del Proyecto de Ley en su punto Uno que añade una nueva disposición adicional octava, a la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Texto que se propone:

2. Están obligados a dar cumplimiento al deber de realojo:

a) La Administración o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe mediante expropiación forzosa, ya sea de forma integrada o aislada, o por ocupación directa.

b) El promotor de la actuación urbanística, cuando el planeamiento se ejecute a través de cualquier instrumento de gestión urbanística, entre los previstos en el Capítulo III del Título III de la Ley 2/2001 de 25 de junio.

JUSTIFICACIÓN:

Porque se considera necesario.

ENMIENDA NÚMERO 13

FIRMANTE:

GRUPO PARLAMENTARIO PODEMOS CANTABRIA

Enmienda nº 4

Enmienda de adición.

Se propone añadir un apartado tercero al punto uno del artículo primero del Proyecto de Ley en su punto Uno que añade una nueva disposición adicional octava, a la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, con el siguiente texto:

3. Para la aprobación de los proyectos de ejecución y desarrollo será necesario cumplir los siguientes requisitos:

3.1. Incluir, dentro de los gastos de urbanización, de forma individualizada y pormenorizada, aquellos gastos derivados del cumplimiento del deber de garantizar el derecho de realojo y retorno, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y de acuerdo con lo establecido en el Art. 18.1.e) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y en el Art. 128.1.h) de esta Ley.

3.2. Los Planes Especiales de reforma interior deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

JUSTIFICACIÓN:

Tal y como queda reflejado en el texto propuesto, estas obligaciones ya existen y son de aplicación de conformidad con el artículo 128.1.h) de la Ley del Suelo de Cantabria, y con el art. 83.4 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico aplicable por aplicación de la Disposición Final Segunda de la Ley del Suelo de Cantabria sin embargo, no obsta para que se incumplan sistemáticamente y, aun así, se aprueben los proyectos de ejecución y desarrollo. En este contexto, es evidente que su mención imperativa en las normas no es garantía suficiente para su cumplimiento y se exige, con el fin de garantizar verdaderamente el interés general contenido del art. 47 de la Constitución frente a la lacra de la especulación del suelo, una regulación más exigente para la aprobación de los proyectos de ejecución y desarrollo en situaciones como las contempladas en este Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚMERO 14



FIRMANTE:
GRUPO PARLAMENTARIO PODEMOS CANTABRIA

Enmienda nº 5

Enmienda de modificación.

Se propone modificar la actual redacción del apartado tercero, del punto uno del artículo primero del Proyecto de Ley en su punto Uno que añade una nueva disposición adicional octava, a la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Texto que se propone:

3. La garantía del derecho de realojo y retorno, quedará sujeta, en primer término, a las reglas contenidas en los siguientes subapartados, sin perjuicio de los posibles acuerdos a los que, voluntariamente, pudieran llegar las partes.

3.1. Por cada una de las viviendas y locales comerciales o negocios afectados por la actuación urbanística, será preciso ofrecer una vivienda o local comercial de sustitución, que ha de reunir los siguientes requisitos:

a) Estar ubicado en el mismo ámbito de la actuación, salvo casos de equipamientos públicos o infraestructuras incompatibles con requisitos de usos residenciales y habitabilidad debidamente justificados. En este último caso, tanto la vivienda como el local comercial de sustitución deberá estar situado en el lugar más próximo posible al anterior a la sustitución y siempre dentro del mismo barrio o, de desaparecer este, en el más cercano.

b) Contar con las condiciones de habitabilidad de una vivienda de protección pública y adecuarse, en todo caso, a las necesidades propias de la unidad de convivencia, tanto en relación con la superficie mínima adecuada al número de personas que formen la unidad de convivencia, como respecto de cualquier otra circunstancia de carácter especial que pudiera afectar a alguno de sus miembros. En los mismos términos se deberá adjudicar el local comercial, que deberá garantizar en todo caso la misma cabida que el sustituido, la misma localización comercial y cumplir con todos los requisitos necesarios para la renovación de la licencia correspondiente de estar esta vigente que será tramitada por el obligado a garantizar el derecho de realojo y retorno.

3.2. Si los ocupantes de las viviendas originarias o de los locales comerciales o negocios, lo fuesen en virtud de un título de propiedad, el obligado a dar cumplimiento al deber de realojo y retorno deberá ofrecerles las siguientes opciones, entre las cuales aquellos podrán elegir libremente:

a) La transmisión en régimen de propiedad de la vivienda de sustitución, a precio de protección pública, abonando el realojado la diferencia que pudiera existir entre el valor de ésta y el de su propiedad inicial, según el justiprecio o indemnización que se hubiera determinado como consecuencia de la actuación urbanística.

La transmisión en régimen de propiedad del local comercial o solar, abonando el realojado la diferencia que pudiera existir entre el valor de ésta y el de su propiedad inicial, según el justiprecio o indemnización que se hubiera determinado como consecuencia de la actuación urbanística.

b) La puesta a disposición de la vivienda o local comercial o solar de sustitución en régimen de usufructo vitalicio, abonando el realojado el valor de tasación de ese derecho de acuerdo a la normativa vigente y sin perjuicio del justiprecio o indemnización que aquél deba percibir.

c) La puesta a disposición de una vivienda, local comercial o solar de sustitución en régimen de alquiler. En el caso de las viviendas, la puesta a disposición de las mismas será con las condiciones que operan para las de protección pública, sin que la renta exigible pueda superar el 30% de los ingresos económicos que perciba la unidad de convivencia del titular del derecho, siempre que superen el Salario Mínimo Interprofesional, o de no superarlo, la renta no podrá superar el 10% de los ingresos de la unidad familiar.

En el caso de los locales comerciales o solares, la renta no podrá superar el 30% del beneficio total neto mensual.

Esta modalidad de realojo y retorno es igualmente compatible con el cobro de la indemnización o justiprecio a que tuviese derecho el afectado.

d) Aquellos afectados con pocos recursos económicos podrán requerir, también, que el realojo y retorno se produzca mediante la entrega de una vivienda en régimen de propiedad, a cambio del importe del justiprecio o indemnización que hubiera de corresponderles a consecuencia de la actuación urbanística. En ese caso, el obligado a dar cumplimiento al deber de realojo deberá edificar en el ámbito de la actuación las viviendas necesarias para dar cumplimiento al efectivo derecho de realojo y retorno, cuyo valor no podrá exceder del fijado para las viviendas de protección oficial.



Se considerarán personas afectadas con pocos recursos aquellas unidades familiares que tengan un ingreso, computable en doce pagas, inferior a 3,5 veces el IPREM para un miembro; 4,5 veces el IPREM para dos miembros, añadiendo 0.5 veces el IPREM por cada miembro. En el caso de unidades familiares en el que alguno de sus miembros tenga reconocida una discapacidad igual o superior al 33% hasta el 65% la cuantía se incrementará 1 vez el IPREM por cada miembro. Para miembros con una discapacidad superior al 65%, la cuantía se aumentará 2 veces el IPREM por cada miembro.

Para el caso de aquellos negocios cuyos beneficios netos sean inferiores a 4,5 veces el IPREM, podrán solicitar la entrega de un local en régimen de propiedad en los mismos términos que el párrafo anterior.

3.3. En el supuesto de que los afectados por la actuación urbanística ocupen la vivienda, local comercial o solar a desalojar al amparo de un derecho de usufructo o de un derecho de arrendamiento, el realojo y retorno se realizará con una duración igual al plazo que quede de vigencia de su título originario y en idénticas condiciones de régimen de tenencia y de contraprestación económica.

En los casos en los que el arrendamiento fuere un local o solar en el que se esté llevando a cabo una actividad económica, el obligado deberá, además de lo establecido en el apartado 3.1 b), dar la opción al arrendatario de adquirir la propiedad del local, cuyo precio se fijará con los mismos criterios de valoración por metro cuadrado que una vivienda de protección oficial.

En caso de que no pueda adquirir la propiedad del mismo, cuando se trate de negocios que lleven más de 10 años en activo, el obligado deberá, bien garantizar la continuidad del negocio por al menos otros 10 años más mediante unas condiciones que no podrán ser económicamente más gravosas que las que venía soportando, o bien indemnizarle por el equivalente de la media de lo que haya declarado como ganancias brutas el negocio afectado durante los 6 años inmediatamente anteriores a la fecha de aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística, entre los previstos en el Capítulo III del Título III de la Ley 2/2001 de 25 de junio.

La facultad que ostentan los arrendatarios para exigir su derecho de realojo y retorno en el mismo barrio, o de desaparecer o ser imposible por incompatibilidad de usos, en aquel más cercano, no obsta para que éstos puedan, a su vez, ejercitar el derecho de retorno que pudiera corresponderles de acuerdo con la legislación del Estado.

3.4. Sin perjuicio de lo señalado en los subapartados anteriores, y tal como se determina en la legislación estatal, la entrega de la vivienda de sustitución en régimen de propiedad, sustituirá al abono del justiprecio, salvo que el afectado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no podrá ejercitar su derecho de realojo y retorno.

Del mismo modo, cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de los sistemas de compensación o cooperación, la entrega de la vivienda de sustitución, sin participación en los gastos derivados de la actuación, equivaldrá a los derechos de aprovechamiento urbanístico e indemnizaciones que le correspondan en el instrumento de equidistribución, salvo que el interesado opte por percibirlos, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

En la valoración de las edificaciones afectadas, se añadirá al valor resultante del justiprecio, la valoración del porcentaje de participación en el total del suelo edificable resultante de la actuación urbanística.

JUSTIFICACIÓN:

No solo hay que preservar el derecho a una vivienda digna, sino también hay que garantizar, aún más si cabe, el derecho al trabajo constituido como principio rector de la política social y económica y reconocido en el artículo 35.1 de nuestra Carta Magna, es decir estamos ante un derecho incluido en la Sección segunda del Capítulo II del Título Primero, y que no goza del refuerzo que supone la consideración de prerrogativa "fundamental" en el proyecto de Ley presentado, por ello se hace necesario contemplar qué tratamiento se va a dar a los locales comerciales y a los negocios que se vean afectados por la ejecución de un planeamiento urbanístico, con el énfasis y la protección que merece un derecho fundamental de estas características.

ENMIENDA NÚMERO 15

FIRMANTE:

GRUPO PARLAMENTARIO PODEMOS CANTABRIA

Enmienda nº 6

Enmienda de adición.

Se propone añadir un apartado 4 en el punto uno del artículo primero del Proyecto de Ley en su punto Uno que añade una nueva disposición adicional octava, a la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Texto que se propone:



4. Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de los sistemas de compensación, cooperación o cualquier otro instrumento urbanístico, y existan personas afectadas por las actuaciones urbanísticas, el 15% del suelo cedido al municipio, de conformidad con lo establecido en el artículo 100 de esta Ley, quedará en todo caso, necesariamente vinculado a garantizar el derecho al realojo y retorno en condiciones de arrendamiento o usufructo.

En estos casos, el planeamiento nunca podrá reducir dicho porcentaje ni podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico.

JUSTIFICACIÓN:

La Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local en su artículo 25, reconoce al Municipio la facultad de prestación de cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades de la comunidad vecinal, y a ejercer competencias en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas en las materias de, entre otras muchas, "promoción y gestión de viviendas". Debería ser el Ayuntamiento, responsable del planeamiento urbanístico quien se responsabilice igualmente de garantizar el cumplimiento del derecho de realojo y retorno regulado en esta Ley.

ENMIENDA NÚMERO 16

FIRMANTE:

GRUPO PARLAMENTARIO PODEMOS CANTABRIA

Enmienda nº 7

Enmienda de modificación.

Se propone modificar el apartado 4 del punto uno del artículo primero del Proyecto de Ley en su punto Uno que añade una nueva disposición adicional octava, a la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Texto que se propone:

4. El procedimiento de realojo y retorno, que quedará sometido a los mismos trámites de aprobación inicial e información pública previa a la aprobación definitiva, será un capítulo específico del Proyecto de Expropiación, Reparcelación, Compensación u otro y formará parte de la memoria vinculante del mismo, así como de las valoraciones de costes y cuenta de liquidación, tanto provisional como definitiva. La aprobación definitiva del proyecto urbanístico que corresponda dependerá de la validez del procedimiento de realojo y retorno.

El procedimiento de realojo y retorno en todo caso, deberá cumplir los siguientes requisitos:

4.1. La relación de bienes y derechos afectados, en el caso de que se actúe por expropiación forzosa, y los proyectos de compensación o reparcelación, cuando la ejecución del plan se lleve a efecto a través de los sistemas de compensación, cooperación o concesión de obra urbanizadora, deberán incluir la relación de las personas ocupantes de viviendas y empresarios afectados que puedan ejercitar el derecho de realojo y retorno y las condiciones en las que se dará cumplimiento a ese deber urbanístico, de acuerdo con las opciones manifestadas por los afectados.

A tal fin, con la anterioridad procedimental exigible:

a) En el caso de expropiación, la Administración requerirá a todas las personas que ocupen las viviendas afectadas por la actuación, para que, en el plazo de un mes, soliciten de forma fehaciente, bien el reconocimiento y ejecución de su derecho de realojo y retorno, bien su renuncia al mismo a cambio de la indemnización que corresponda. La Administración, durante el período de información pública, publicará el listado provisional de personas afectadas con indicación de si opta por ejercitar el derecho al realojo y retorno o la indemnización correspondiente.

b) En caso de que el proyecto sea de Compensación o Reparcelación, en el capítulo Realojo y retorno, se deberá incluir un listado de provisional de presuntos beneficiarios al derecho al realojo y retorno con indicación exacta de la vivienda, local o negocio afectado.

c) Además de la publicidad en el Boletín Oficial correspondiente, se procederá a la notificación en los términos fijados en el art. 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y se informará a la ciudadanía de la apertura de este período de información pública, durante 3 días consecutivos en medios de comunicación en horas de máxima audiencia y en días de mayor tirada. Se informará detalladamente sobre las zonas afectadas, las condiciones y características del realojo y retorno, plazos procedimentales y fechas previstas de entrega, tanto de las viviendas de sustitución provisionales como las definitivas.

d) Durante el período de información pública, los interesados aportarán los documentos que les acredite como afectados por el proyecto urbanístico, así como aquellos documentos económicos necesarios para la determinación de las



indemnizaciones que procedan en el caso de los negocios afectados y manifestarán su interés en el reconocimiento y ejecución del derecho de realojo y retorno o su voluntad de ejercitar los derechos de aprovechamiento urbanístico y percibir las indemnizaciones que le correspondan. Si transcurrido un mes desde la notificación en los supuestos de expropiación, o si transcurrido el plazo de información pública, no hubiera contestación por parte de las personas afectadas, se presumirá que optan por el reconocimiento y ejecución del derecho de realojo y retorno.

4.2. No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojo y retorno de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales necesarios para su ejercicio.

JUSTIFICACIÓN:

La protección de los derechos constitucionales que se pretenden garantizar con la redacción de este Proyecto de Ley requieren de un procedimiento individualizado y con garantías reforzadas que condicione la validez del Proyecto de Expropiación, Compensación o Cooperación.

ENMIENDA NÚMERO 17

FIRMANTE:

GRUPO PARLAMENTARIO PODEMOS CANTABRIA

Enmienda nº 8

Enmienda de modificación.

Se propone modificar el apartado 5 del punto uno del artículo primero del Proyecto de Ley en su punto Uno que añade una nueva disposición adicional octava, a la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Texto que se propone:

5. El obligado a dar cumplimiento al derecho de realojo y retorno deberá poner a disposición del titular del derecho, en el momento de la formalización del acta de ocupación o, en su caso, de la aprobación definitiva de los proyectos de compensación, reparcelación u otro, el alojamiento transitorio, que ocupará durante el tiempo de ejecución de la unidad de actuación o área específica y que será adecuado a las necesidades de la persona titular del derecho y de su unidad de convivencia o, como mínimo, con condiciones similares a las de la vivienda afectada.

Si el inmueble destinado a hacer efectivo el alojamiento transitorio se ocupa en régimen de alquiler, el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho tendrá que satisfacer la diferencia sobre el alquiler que la persona afectada viniese pagando o, si la persona afectada lo fuera en propiedad y no abonara ningún préstamo hipotecario, la diferencia de los gastos fijos de comunidad, IBI. Sin embargo, si la persona lo era en propiedad y estuviera pagando un préstamo hipotecario, el sujeto obligado abonará íntegramente los gastos de arrendamiento.

Las personas afectadas, no podrán ser obligadas a abandonar sus viviendas mientras no se haya puesto a su disposición de forma efectiva el alojamiento transitorio, o su equivalente económico. Los gastos en los que incurran las personas afectadas para el traslado de sus bienes y enseres correrán a cargo de la obligada.

El obligado indemnizará a los negocios afectados, mientras dure la situación de transitoriedad, con un pago mensual equivalente al beneficio neto mensual medio del año fiscal anterior, a todas las personas que trabajaran en el mismo al menos 6 meses antes de la formalización del acta de ocupación o, en su caso, de la aprobación definitiva de los proyectos de compensación, reparcelación u otro. Los gastos en que incurran los empresarios para el desplazamiento, mantenimiento y conservación de los materiales y útiles necesarios para la reapertura del negocio correrán a cargo del obligado.

Los afectados no podrán ser obligados a abandonar el negocio hasta que no haya sido reconocido formalmente ese derecho, determinada la cuantía a abonar y aportada garantía de pago suficiente.

Los gastos accesorios al realojo y retorno provisional serán satisfechos íntegramente por el sujeto obligado a hacer efectivo este derecho, incluyendo las altas de aquellos servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda o negocio afectado.

No se podrán iniciar las obras de urbanización en tanto supongan para los titulares del derecho de realojo y retorno una merma de las condiciones de habitabilidad o accesibilidad de sus viviendas sin hacer efectivo previamente su derecho reconocido y no renunciado.

Las personas afectadas por actuaciones urbanísticas que deban ser realojadas, dispondrán de 3 días hábiles para llevar a cabo el traslado de bienes y enseres.



JUSTIFICACIÓN:

Se hace necesario garantizar la indemnidad de los derechos constitucionales cuya protección se persigue con este Proyecto de Ley como es el derecho a una vivienda digna, el derecho de propiedad y el derecho al trabajo.

ENMIENDA NÚMERO 18

FIRMANTE:

GRUPO PARLAMENTARIO PODEMOS CANTABRIA

Enmienda nº 9

Enmienda de modificación.

Se propone modificar el apartado 6 del punto uno del artículo primero del Proyecto de Ley en su punto Uno que añade una nueva disposición adicional octava, a la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Texto que se propone:

6. El derecho de realojo y retorno es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos, del cónyuge o pareja de hecho registrada supérstite, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo, con anterioridad al inicio formal de las actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico.

JUSTIFICACIÓN:

Porque se considera necesario.

ENMIENDA NÚMERO 19

FIRMANTE:

GRUPO PARLAMENTARIO PODEMOS CANTABRIA

Enmienda nº 10

Enmienda de modificación.

Se propone modificar el apartado 7 del punto uno del artículo primero del Proyecto de Ley en su punto Uno que añade una nueva disposición adicional octava, a la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Texto que se propone:

7. El reconocimiento del derecho de realojo y retorno es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en subapartado 3.4.

En todo caso, junto con la vivienda, local o solar de sustitución, los afectados por la actuación urbanísticas tendrán derecho a que se les costeen los gastos de traslado de bienes y enseres y las altas de aquellos servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda afectada.

JUSTIFICACIÓN:

Porque se considera necesario

ENMIENDA NÚMERO 20

FIRMANTE:

GRUPO PARLAMENTARIO PODEMOS CANTABRIA

Enmienda nº 11

Enmienda de modificación.

Se propone modificar el punto 8 del punto uno del artículo primero del Proyecto de Ley en su punto Uno que añade una nueva disposición adicional octava, a la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Texto que se propone:

8. Todas estas actuaciones, en lo que no esté exento o bonificado, los impuestos y tasas correrán por cuenta del promotor obligado al realojo.



JUSTIFICACIÓN:

La exención del pago de impuestos y tasas por parte de los individuos realojados se hace necesario por el hecho de que el realojo no se realiza voluntariamente, por lo que por el principio de justicia económica, no debe responder pecuniariamente quien se ve forzado a aceptar dicha situación y ello teniendo en cuenta que los individuos, además, cargarían con una externalidad negativa provocada por la actuación de la Administración o por promotores privados, siendo más eficiente económicamente la internalización de dicha externalidad.

ENMIENDA NÚMERO 21

FIRMANTE:

GRUPO PARLAMENTARIO PODEMOS CANTABRIA

Enmienda nº 12

Enmienda de modificación.

Se propone modificar el punto dos del artículo primero del Proyecto de Ley en su punto Uno que añade una nueva disposición adicional octava, a la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Texto que se propone:

Disposición transitoria decimotercera. Aplicación del régimen de realojo y retorno.

1. La regulación del derecho de realojo, contenida en la Disposición adicional octava de esta Ley, será de aplicación a todas aquellas actuaciones en las que aún no se hayan procedido a la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística, entre los previstos en el Capítulo III del Título III de la Ley 2/2001 de 25 de junio.

2. Fuera de los casos señalados en el apartado anterior, el régimen aplicable en materia de realojo y retorno a las actuaciones urbanísticas, será el establecido en la legislación preexistente.

JUSTIFICACIÓN:

Hay que tener en cuenta las sentencias del Tribunal Supremo sobre derechos consolidados e indemnización dentro del derecho urbanístico.

ENMIENDA NÚMERO 22

FIRMANTE:

GRUPO PARLAMENTARIO PODEMOS CANTABRIA

Enmienda nº 13

Enmienda de supresión.

Se elimina el artículo segundo del Proyecto de Ley que añade una nueva disposición adicional decimotercera a la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria.

JUSTIFICACIÓN:

Se considera que el contenido de los mismos es contradictorio con el contenido del resto del proyecto de ley, cuyo objetivo no es el de establecer una nueva modalidad de vivienda protegida, sino el de garantizar el ejercicio del derecho al realojo y retorno para las personas afectadas por una actuación urbanística en condiciones acordes con las viviendas y locales comerciales a origen, sin sobrecostes que lo impidan y con independencia de sus niveles de renta.

ENMIENDA NÚMERO 23

FIRMANTE:

GRUPO PARLAMENTARIO PODEMOS CANTABRIA

Enmienda nº 14

Se añade un artículo segundo al Proyecto de Ley, a la Ley 2/2001, de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, con el siguiente texto:

Artículo 2º. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 135, de la Sección Cuarta Reparcelación, del Título III. Ejecución de los Planes de Ordenación, del Capítulo III. Instrumentos de Gestión Urbanística.



4.- En todos los casos en los que el desarrollo de la actuación urbanística implique la demolición de edificios habitados y el consiguiente derecho al realojo y retorno de los ocupantes de las viviendas y titulares de negocios, la ejecución del Planeamiento se realizará mediante el sistema de reparcelación y con la participación directa de los afectados mediante la constitución de la correspondiente Entidad Urbanística de Colaboración.

JUSTIFICACIÓN:

Garantizar que los afectados dispongan de los mecanismos adecuados para participar en el control sobre el correcto impulso de un proceso de desarrollo urbanístico que les va a suponer el desalojo de sus viviendas y negocios originales.