

PROPOSICIÓN DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 2/2001, DE 25 DE JUNIO, ORDENACIÓN TERRITORIAL Y REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO DE CANTABRIA Y DE LA LEY 5/2014, DE 26 DE DICIEMBRE, DE VIVIENDA PROTEGIDA DE CANTABRIA, PARA LA REGULACIÓN DEL DERECHO DE REALOJO Y RETORNO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho de realojo, 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 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 para los ocupantes de viviendas 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 a una vivienda digna y el derecho al trabajo.

Con la presente ley 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 en los distintos tipos de operaciones urbanísticas; y la universalización de ese derecho, 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 del derecho 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, 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 entorpecido su legítimo derecho de acceder a una vivienda digna y en condiciones realmente asumibles, se obliga a dar cumplimiento al deber de realojo y retorno ofreciendo una vivienda de sustitución a cambio de la que resulta expropiada, sin que deba existir compensación económica adicional, asentándose así en el Derecho Urbanístico de Cantabria el criterio de: “vivienda por vivienda”, con el que se supera el sacrificio vital que la concepción clásica de esta figura ha venido produciendo en muchos casos.

Como complemento a los citados principios, por medio de esta ley se extiende el derecho de realojo y retorno en favor de quienes explotan locales comerciales o negocios en los ámbitos de actuación afectados por las operaciones de renovación urbana o reforma interior. Aunque los tribunales han venido excluyendo esta posibilidad en atención a la configuración dada a los citados derechos en nuestro ordenamiento, este cambio normativo resulta necesario al objeto de evitar la deslocalización de quienes conviven o desarrollan su actividad en un determinado barrio y contribuyen a configurar el tejido social y económico de éste.

Asimismo, la presente ley 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.

Al objeto de evitar el desarraigo de las personas afectadas por la acción urbanística, se impone como criterio de realojo el de mayor proximidad a la ubicación originaria, siendo preferente, en todo caso, que la vivienda o local de sustitución se ubiquen en el mismo ámbito de la actuación, a menos que no sea posible en razón de los usos previstos o por otras causas debidamente justificadas.

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 deba ser contemplado, desde un inicio, en el curso de la tramitación de los respectivos instrumentos de gestión urbanística, que da lugar a su nacimiento. 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 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, el contenido de esta ley se completa con medidas fiscales de apoyo al realojo.

En virtud de lo señalado, y al objeto de conseguir los fines que han quedado expuestos, se introducen tres nuevas disposiciones adicionales al texto de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, con el tenor que a continuación se indica, así como su correspondiente régimen de transitoriedad.

Artículo primero: Modificación de la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Uno.- Se añade una nueva disposición adicional octava, a la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, con el siguiente tenor:

Disposición adicional octava. Derecho de realojo.

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 realojo y retorno, a ser posible, en la misma unidad de actuación, y si no en el ámbito más cercano, en los términos señalados en la presente disposición.

A estos efectos, serán considerados ocupantes legales quienes residan habitualmente y de forma legítima en las viviendas objeto de desalojo 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 que vaya a ser objeto de un desalojo, al menos un año antes del inicio formal de las actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico.

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 en el último año natural anterior a la notificación a las personas afectadas de la aprobación inicial del instrumento de ejecución del planeamiento urbanístico, salvo causa grave que lo hubiera impedido. Ambos extremos podrán ser acreditados por el interesado a través de cualquier medio admitido en derecho. En todo caso, se presume la residencia habitual, salvo que se pruebe lo contrario, cuando la vivienda afectada conste como domicilio de la persona ocupante en el padrón municipal y también a efectos fiscales durante el referido período de tiempo.

También, tendrán derecho de realojo y retorno las personas que transitoriamente y por razones de necesidad, debidamente justificadas, se hayan visto obligadas a abandonar su residencia habitual por circunstancias económicas, de enfermedad, incapacidad o asistencia a familiares.

Los propietarios que establezcan su residencia habitual con posterioridad a la aprobación inicial del instrumento de gestión tendrán derecho de realojo y retorno siempre que se den estos requisitos:

- a) Que fuesen propietarios de la vivienda afectada un año antes de la aprobación inicial del instrumento de gestión.
- b) Que hayan transcurrido más de 6 meses desde el inicio formal de las actuaciones sin que se hayan aprobado definitivamente los instrumentos de gestión.
- c) Que medie causa objetiva que justifique el retorno a la vivienda.

A efectos del reconocimiento de los derechos de realojo y retorno, se entenderá como inicio formal de las actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico, los actos relativos a la aprobación inicial de los Estatutos de la Junta de Compensación, del proyecto de reparcelación y de la relación de bienes y derechos expropiados, según se actúe, respectivamente, mediante los sistemas de compensación y cooperación, o a través de la expropiación forzosa.

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

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, cuando se opere en ámbitos de actuación integrada mediante procedimientos no expropiatorios.

3. En 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 o de locales comerciales, será necesario cumplir los siguientes requisitos:

3.1. Los costes derivados de garantizar el cumplimiento del deber de realojo y retorno, en los términos fijados en esta disposición adicional, deberán incluirse dentro de los gastos de urbanización, de forma individualizada y pormenorizada, 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 la presente Ley.

3.2. Todos los instrumentos de planeamiento que amparen actuaciones urbanísticas que conlleven el deber de realojo o retorno deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarlas a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

4. 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.

4.1. 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 y con las mismas condiciones superficiales, orientaciones y vistas, 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, respetando en todo caso las condiciones superficiales y, siempre que ello fuera posible, las condiciones de orientación y vistas que se adaptarán lo máximo posible a las que tenía la vivienda original.

b) Contar con las condiciones de habitabilidad de una vivienda de protección pública y adecuarse, en todo caso, y de forma prioritaria 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, y sin que en ningún caso pueda suponer una merma de la superficie de la vivienda original 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.

4.2. Si los ocupantes de las viviendas originarias o de los locales comerciales o de negocios lo fuesen en virtud de un título de propiedad el obligado a dar cumplimiento al deber de realojo y retorno deberá ofrecerles una vivienda o local de sustitución, en los términos señalados en el apartado anterior, sin que deba existir compensación económica adicional a la vivienda expropiada.

4.3. En el supuesto de que los afectados por la actuación urbanística ocupen la vivienda 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 todo caso, en idénticas condiciones de superficie, régimen de tenencia y contraprestación económica, incluyendo la ubicación y orientación, cuando el realojo sea en el mismo ámbito de actuación y, siempre que sea posible, cuando el planeamiento sea compatible con usos residenciales.

En el supuesto de que el afectado por la actuación urbanística ocupe un local comercial en régimen de arrendamiento con un negocio en activo, se le dará la opción de acogerse al derecho de realojo y retorno al mismo ámbito de actuación, o solo realojo en ámbito distinto al de actuación.

Si eligiera acogerse al derecho de realojo y retorno al mismo ámbito de actuación, se le deberá habilitar un lugar de trabajo provisional que permita la continuidad de la actividad, en condiciones de viabilidad económica, sufragando el obligado a ello, el 100% de los gastos que ocasione el traslado provisional y el retorno definitivo.

No tendrán que abandonar el local afectado hasta que no esté reconocido su derecho formalmente, determinada la cuantía a abonar, aportada garantía de pago suficiente y, en su caso, habilitado el espacio de sustitución provisional, no pudiendo ser la suspensión de la actividad por traslado superior a una semana.

En el supuesto en el que la actuación urbanística sea incompatible con la continuidad de la actividad económica o cuando de la actuación urbanística se deriven cambios en el entorno que dificulten sustancialmente la actividad económica del negocio, el titular de un negocio en activo podrá solicitar el realojo en una zona distinta a la de la actuación urbanística.

En todo caso, serán conceptos indemnizables cuando estén debidamente justificados:

- a) Traslado, carga y descarga de instalaciones, maquinaria y mobiliario.
- b) Gastos de desmontaje y montaje.
- c) Pérdida de elementos productivos no trasladables.
- d) Deterioro o pérdida de existencias a causa del traslado.
- e) Gastos de sustitución o acondicionamiento del nuevo local, incluyendo en su caso la ejecución de obras de adecuación con los correspondientes gastos por elaboración y ejecución de proyectos, licencias de obras etc.
- f) Deterioro o pérdida por transporte.
- g) Gastos de primer establecimiento incluyendo los gastos en publicidad, instalaciones de teléfono, las acometidas a las redes de distribución de gas, agua, luz, abono de tasas administrativas.
- h) Lucro cesante temporal hasta el normal funcionamiento del negocio.
- i) Indemnizaciones laborales, incluyendo por ello el importe de los salarios y cuotas a la Seguridad Social del personal del negocio durante la paralización de éste hasta el normal funcionamiento del mismo.
- j) Pérdida por mayores gastos de carga y transporte de mercancías.
- k) Pérdida de clientela.
- l) Cualquier otro gasto que sea necesario llevar a cabo para el reinicio de la actividad cuando resulten justificados.

Para el cálculo de la indemnización por la pérdida de la clientela se aplicará un porcentaje decreciente sobre la media ponderada del beneficio neto de los tres últimos años a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de gestión. Dicho porcentaje será en cada ejercicio respectivo de un 75%, un 50% y un 25%. Para el supuesto de negocios basados en establecimientos de hostelería, venta de productos al por menor o cualquier otro cuya clientela lo sea por razón de su ubicación se presumirá, salvo prueba en contrario, la pérdida de la clientela cuando el desplazamiento sea fuera del barrio en el que estaba situado el emplazamiento.

En las valoraciones económicas se tendrán en cuenta los precios de mano de obra, los gastos generales, beneficio industrial y los impuestos que recaigan sobre las actividades de necesarias para el traslado que deban ser realizadas por un tercero.

De no existir prueba de la necesidad de un determinado gasto para el mantenimiento de un nivel similar de actividad, este será considerado como inversión y perderá la condición de gasto indemnizable.

El importe de las obras de acondicionamiento necesarias para la apertura del nuevo negocio no podrán suponer una mejora en relación con las instalaciones existentes, sin embargo, a la vista del cambio forzoso de local cuya ubicación y nueva clientela, así como la existencia de otros factores añadidos, puede exigir una mejora en las instalaciones, el precio fijado para el importe de las obras necesarias hasta la equivalencia con las instalaciones anteriores se incrementará en un 20%.

La pérdida por mayores gastos de carga y transporte se calculará capitalizando el importe anual del perjuicio al 10 %.

Las indemnizaciones que correspondan por cada uno de estos conceptos corresponderán al titular de la actividad económica independientemente de su condición de propietario o de arrendatario del inmueble en el que se lleve a cabo aquélla.

4.4. 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.

4.5. La entrega en propiedad de una vivienda o local en compensación del que se va a derribar como consecuencia de la actuación urbanística de que se trate, atribuirá al obligado a satisfacer el deber de realojo un derecho de adquisición preferente por un plazo máximo de 5 años.

No se podrán ejercer los derechos de tanteo y retracto en los supuestos de que la transmisión se produzca entre personas con parentesco por consanguinidad hasta el tercer grado, o entre cónyuges o miembros de parejas de hecho legalmente constituidas. Tampoco se podrán ejercer en las transmisiones a título gratuito entre ascendientes o descendientes en cualquier grado, incluidos pactos sucesorios.

No se podrá ejercer en ningún caso cuando la transmisión sea mortis causa.

5. 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:

5.1. 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.

5.2. 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.

6. 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 e 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 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.

7. El derecho de realojo y retorno es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o 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.

8. 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 4.4.

En todo caso, junto con la vivienda o local 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.

9. Las transmisiones, la constitución de derechos reales y la formalización de contratos de arrendamiento para dar cumplimiento a la garantía de realojo y retorno queda bonificada en un 99% de la cuota que se devengue del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados cuando el sujeto pasivo sea el realojado.

Dos.- Se añade una nueva disposición adicional novena, a la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, con el siguiente tenor:

Disposición adicional novena. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

“Con el fin de garantizar un urbanismo participativo, en 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 o de locales comerciales, la ejecución del Planeamiento se realizará, con independencia del sistema de actuación que se emplee, con la intervención directa de los afectados mediante la constitución de la correspondiente Entidad Urbanística de Colaboradora, en los términos recogidos en el Art. 7 y 119 de esta ley”.

Tres.- Se añade una nueva disposición adicional décima, a la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, con el siguiente tenor:

Disposición adicional décima. Atención social a los afectados por actuaciones urbanísticas de regeneración urbana.

En toda actuación urbanística de regeneración urbana que conlleve el deber de realojo y retorno de los afectados, se garantizará por parte del obligado a dar cumplimiento al mismo, la asistencia y orientación por medio de trabajadores sociales a todos aquellos sectores poblacionales que precisen de una atención especial, bien sea por razones de edad, discapacidad, inmigración, drogodependencia, u otras circunstancias que pongan de

manifiesto un evidente riesgo de exclusión social, de esos individuos o grupos.

Cuatro.- Se añade una nueva disposición transitoria decimotercera, a la Ley 2/2001, de 25 de junio, Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, con el siguiente tenor:

Disposición transitoria decimotercera. Aplicación del régimen de realojo.

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 aprobado definitivamente la relación de bienes y derechos afectados por la expropiación o los respectivos proyectos de compensación y reparcelación, según el sistema de ejecución empleado.

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

Artículo segundo: Entrada en vigor.

Las disposiciones recogidas en esta ley, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria».