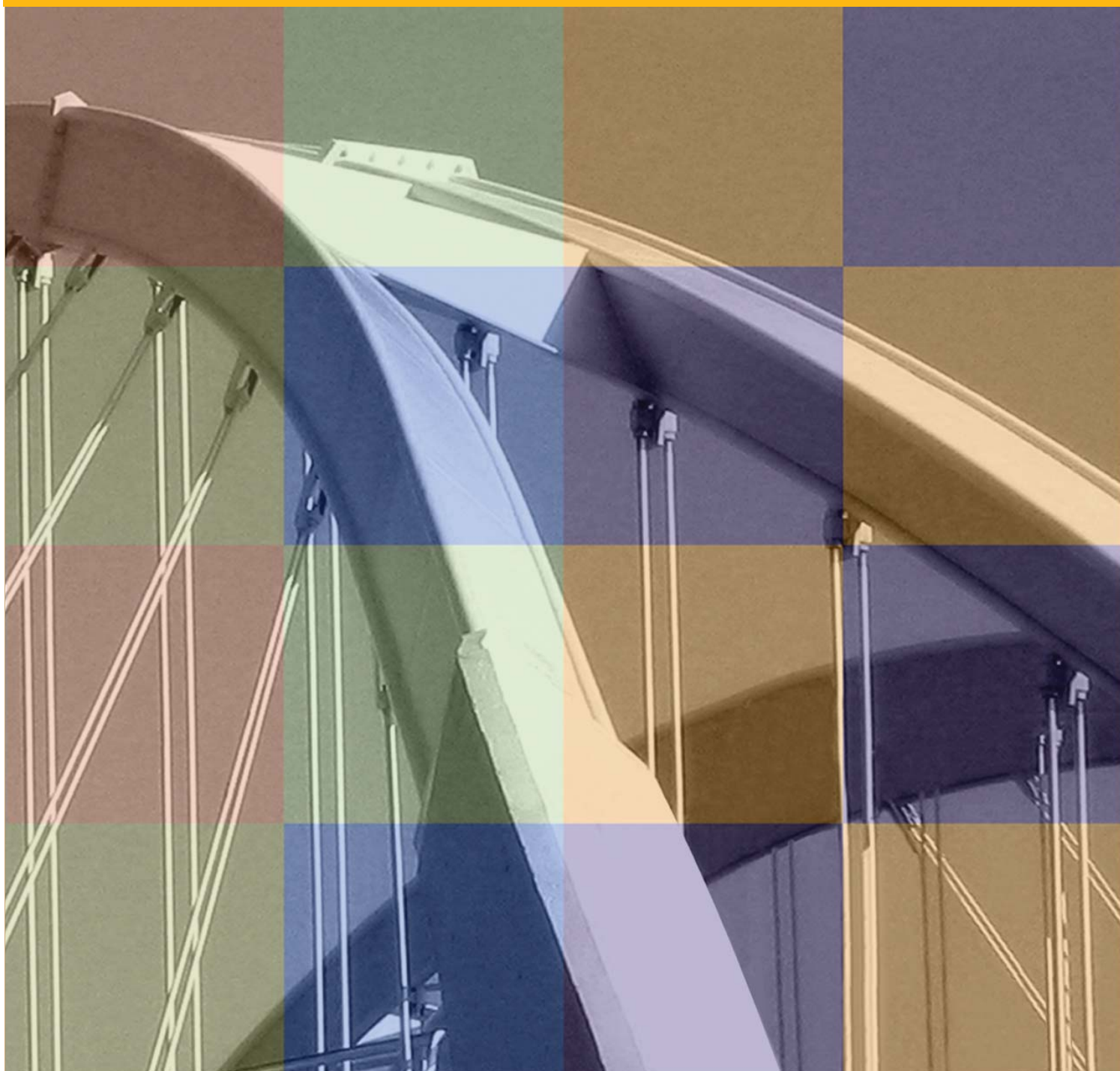


Dictamen 18.2008



Consell de Treball
econòmic i Social
Catalunya

sobre el Projecte de decret pel qual
es regula el dret de real·lotjament
dels afectats per actuacions
urbanístiques.



Dictamen 18.2008

sobre el Projecte de decret pel qual es regula el dret de real·lotjament dels afectats per actuacions urbanístiques.

Índex

DICTAMEN 18/2008 sobre el Projecte de decret pel qual es regula el dret de reallojament dels afectats per actuacions urbanístiques	2
--	---

DICTAMEN 18/2008 sobre el Projecte de decret pel qual es regula el dret de real·lotjament dels afectats per actuacions urbanístiques.

Atenent les competències atribuïdes al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya per l'article 72.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya i la Llei 7/2005, de 8 de juny, el Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social, en la sessió extraordinària del dia 30 de juny de 2008, aprova el següent

DICTAMEN

I. ANTECEDENTS

En data 9 de juny de 2008 va tenir entrada al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya un escrit tramès pel conseller de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya en el qual sol·licitava l'emissió del dictamen de caràcter preceptiu, previ a la seva tramitació, del Projecte de decret pel qual es regula el dret de real·lotjament dels afectats per actuacions urbanístiques.

El projecte de decret es va acompanyar d'una memòria econòmica.

La Comissió de Treball de Mercat de Treball i Polítiques Socials es va reunir el dia 26 de juny i va elaborar la Proposta de dictamen.

II. CONTINGUT

El Projecte de decret consta d'una exposició de motius, setze articles englobats en cinc capítols, tres disposicions transitòries, una disposició derogatòria i una disposició final.

En l'exposició de motius es posa de manifest que les actuacions urbanístiques poden afectar el dret a l'habitatge i que històricament s'ha reconegut als ocupants legals d'habitatges afectats per actuacions urbanístiques el dret de real·lotjament com a dret independent a la indemnització que els correspon pels seus drets o béns afectats.

Es posen de manifest les disfuncions detectades en la regulació actual del dret de real·lotjament i s'indica que en aquest decret s'estableixen, per adequar-les a la realitat, les condicions bàsiques d'accés i el règim jurídic dels habitatges de substitució destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament de les persones afectades per actuacions urbanístiques.

El capítol I, de disposicions generals, engloba els articles 1 i 2. En l'article 1 es determina l'objecte del Decret que és crear i regular una nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial, regular el règim jurídic dels habitatges de substitució i modificar la regulació urbanística del dret de real·lotjament. En l'article 2 es realitzen les definicions de la terminologia específica utilitzada en la norma.

En el capítol II es regula l'habitatge per afectats urbanístics i engloba els articles del 3 al 7. En l'article 3 es crea una nova tipologia d'habitatge amb

protecció oficial anomenada “Habitatge per afectats urbanístics” que està destinada a acollir en règim de reallotjament als titulars del dret de reallotjament afectats per actuacions urbanístiques. En l'article 4 es regulen les condicions físiques d'aquests habitatges. En els articles 5 i 6 es regula el preu màxim de venda i la renda màxima de lloguer, respectivament. En l'article 7 es regula la qualificació de l'habitatge.

El capítol III regula el règim jurídic dels habitatges de substitució i engloba de l'article 8 al 10. En l'article 8 s'estableix el període de subjecció al règim de protecció. En l'article 9 es regula el règim de transmissió dels habitatges de substitució i l'article 10 estableix els drets d'adquisició preferent.

El capítol IV regula les condicions econòmiques del reallotjament i engloba els articles de l'11 al 15. En l'article 11 es regula el preu de venda de l'habitatge de substitució en el supòsit que el titular del dret de reallotjament sigui el propietari que ocupi l'habitatge afectat. En l'article 12 es regula aquest preu en el supòsit de propietaris ocupants quan concorrin altres cotitularitats o drets reals que gravin l'habitatge afectat. En l'article 13 es regula el preu de venda en els supòsits que els que ocupen els habitatges afectats són llogaters o titulars d'un altre dret d'ús. En l'article 14 es regula el preu màxim de venda en primeres transmissions. En l'article 15 es regula el preu màxim de venda en ulteriors transmissions dels habitatges de substitució qualificats com habitatges amb protecció oficial.

En el capítol V, que només engloba l'article 16, es modifica el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. D'una banda, es modifica l'article 128 que regula el dret de reallotjament, el que es fa en aquest article és reconèixer el dret de reallotjament i remetre a l'article següent on es regularan les condicions i els requisits per poder dur a terme aquest dret. D'altra banda es modifica l'article 129, abans regulava la substitució de sistemes d'actuació i les seves modalitats, ara s'hi afegeixen 17 articles més i passa a constituir el capítol V del títol cinquè del Reglament d'urbanisme.

Aquest nou capítol V regula el dret de reallotjament i consta de tres seccions. En la secció primera es regula el contingut del dret de reallotjament, és a dir, els requisits per a l'exercici d'aquest dret; els subjectes obligats a fer efectiu el dret i les seves obligacions; la naturalesa del dret; les tipologies, les condicions i el títol d'adjudicació dels habitatges de substitució i, finalment, les indemnitzacions per l'extinció dels drets preexistents. En la secció segona es regula el procediment de reallotjament en actuacions pel sistema de reparcel·lació. En la secció tercera es regula el procediment de reallotjament en actuacions pel sistema d'expropiació o en el cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa.

La disposició transitòria primera estableix diferents supòsits d'aplicació del Decret en aquells casos en que el planejament urbanístic s'hagi aprovat amb anterioritat a l'entrada en vigor de l'esmentat Decret.

La disposició transitòria segona estableix la possibilitat d'aplicar els nous terminis de qualificació a habitatges ja adjudicats quan la transmissió s'hagués realitzat de mutu acord i el titular del dret de reallotjament o els seus hereus ho sol·licitin.

La disposició transitòria tercera permet mantenir el reallotjament en habitatges de promoció pública en aquelles actuacions dutes a terme per diferents Administracions Públiques en barris afectats per patologies estructurals i en supòsits de mutu acord.

La disposició derogatòria és genèrica. Deroga totes les disposicions que siguin contradictòries amb el present Decret.

La disposició final estableix l'entrada en vigor del Decret.

III. OBSERVACIONS GENERALS

Primera. El CTEESC valora positivament que el Departament de Medi Ambient i Habitatge presenti un Projecte de decret amb la finalitat de garantir el dret a l'habitatge, establint les condicions d'accés a un habitatge de substitució per fer efectiu el dret de reallotjament de les persones afectades per actuacions urbanístiques per tal de superar les disfuncions que deriven de la regulació urbanística actual del dret al reallotjament.

Segona. El CTEESC considera que la nova tipologia d'habitatge per afectats urbanístics pot ser útil per corregir determinades disfuncions, però no hauria de convertir-se, en la pràctica, en l'única tipologia d'habitatges destinats al reallotjament d'afectats per actuacions urbanístiques amb dret de reallotjament.

Tercera. El CTEESC considera que seria convenient fer esment en l'exposició de motius al Reial decret legislatiu 2/2008 pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i a l'article 114.2 del Decret legislatiu 1/2005 que aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Quarta. Atès que aquest dictamen és preceptiu d'acord amb l'article 2.1 a) de la Llei 7/2005, de 8 de juny, del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, es considera que seria convenient que en l'exposició de motius es fes menció al present Dictamen.

IV. OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

1. El CTEESC considera que en els articles 1, 2 i 3 del Projecte de decret no s'hauria de fer referència a "nova" tipologia d'habitatge amb protecció oficial atesa la vocació de permanència que té aquesta norma.
2. El CTEESC considera que les definicions de l'article 2 del Projecte de decret haurien de ser més precises.
3. El CTEESC considera que les definicions d'habitatge per afectats urbanístics que es contenen a l'article 2.d) i 3.1 del Projecte de decret haurien de ser congruents per evitar contradiccions.
4. El CTEESC considera que en l'article 2 es podria incloure la definició del subjecte obligat al reallotjament.
5. En relació amb l'article 4.2, el CTEESC considera que caldria preveure la possibilitat que els titulars del dret de reallotjament puguin optar a l'adquisició d'espais annexes, si aquests espais existissin.
6. El CTEESC considera que el contingut de l'article 8.1 hauria de ser coherent amb el que estableix l'article 79 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.
7. El CTEESC considera que la redacció de l'article 8.3 permet que un acord

entre particulars pugui modificar el que estableix l'article 79 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, sobre el termini de qualificació dels habitatges amb protecció oficial.

Per aquesta raó i per seguretat jurídica, el CTEESC proposa incloure l'obligatorietat que el subjecte obligat al reallotjament comuniqui aquests supòsits al departament competent en matèria d'habitatge, i que quedi constància en escriptura pública.

8. El CTEESC no comparteix el criteri d'assignar diferents requisits per l'accés als habitatges de substitució, establerts en els punts a) i b) de l'article 9.1. No sembla coherent que es demanin més requisits als reallotjats que rebran un habitatge ubicat en les reserves que estableix la Llei d'urbanisme en el seu article 57.3, front els que accedeixin a un habitatge fora d'aquestes reserves. Aquesta discriminació no respon a cap consideració subjectiva respecte dels titulars del dret a reallotjament, sinó simplement al sòl on es troben ubicats els habitatges de substitució. En aquest sentit, aquest Consell proposa eliminar aquesta diferència i establir per tots els casos els requisits expressats al punt a) de l'article 9.1
9. El CTEESC considera que en el cas d'escreix de la superfície en el nou habitatge de substitució, s'hauria de reconèixer el dret a accedir a un préstec preferencial fins al 100%, amb el límit del 80% del preu o valor de taxació de l'habitatge.
10. El CTEESC proposa, a l'article 12, especificar el supòsit al qual es refereix.
11. El CTEESC proposa modificar el títol de l'article 14 per fer-lo més clar: "Article 14. Preu màxim de renda o venda dels habitatges de substitució."
12. En relació amb l'article 16.2, el CTEESC considera que l'obligació de reallotjament s'hauria de poder materialitzar també en altres tipologies d'habitatge amb protecció oficial previstes en els Plans d'habitatge sense que, amb caràcter general, s'hagi de fer efectiu mitjançant la tipologia específica d'habitatge per afectats urbanístics que es regula en aquest Projecte de decret. Per la qual cosa el CTEESC proposa adequar la redacció de l'article 219. quinques.1 al criteri anteriorment esmentat.
13. El CTEESC considera que la disposició derogatòria no hauria de ser tant genèrica i hauria d'especificar la normativa que pretén derogar.

V. CONCLUSIONS

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya ha valorat el Projecte de decret pel qual es regula el dret de reallotjament dels afectats per actuacions urbanístiques i sol·licita al Govern que sigui receptiu a les recomanacions formulades en el present dictamen.

Barcelona, 30 de juny de 2008



El president
Josep Maria Rañé i Blasco



La secretària executiva
Teresita Itoiz i Cruells