

MEMÒRIA DEL PROJECTE NORMATIU
DE MODIFICACIÓ DE L'ORDENANÇA REGULADORA DELS PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ
MUNICIPAL DE LES OBRES

Ecologia, Urbanisme i Mobilitat
Gerència Adjunta d'Urbanisme
Direcció de Serveis de Llicències



INDEX

1. Antecedents	3
2. Principals objectius de la proposta de modificació	4
3. Justificació de la necessitat	5
4. Procediment	6
5. Exposició de motius	7
6. Anàlisi d'impacte normatiu	8
7. Anàlisi d'impacte pressupostari	9
8. Impacte econòmic i social	10
9. Impacte de gènere	11
10. Participació	13
11. Text del projecte normatiu que es sotmet a aprovació	15

1. Antecedents

L'Ordenança reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres -en endavant ORPIMO- aprovada definitivament pel Plenari del Consell Municipal, en sessió celebrada el 25 de febrer de 201, regula els diferents règims d'intervenció administrativa en les obres que es realitzen al terme municipal de Barcelona i llur procediment.

En els darrers anys per part de l'administració, concretament pels departaments de llicències, s'ha observat un increment notable de les operacions de rehabilitació que tenen origen, no únicament en el compliment del deure legal de conservació dels edificis destinats a usos residencials, sinó que porten causa d'un creixement de les inversions immobiliàries sobre aquesta classe d'immobles que comporten actuacions de reforma que alteren la densitat i morfologia dels habitatges que els componen, per a la seva comercialització posterior.

Tot això ha comportat en certs supòsits la pràctica comprovada d'expulsions dels/les llogaters/es i/o propietaris/es individuals de finques, amb l'empament de la realització d'obres de rehabilitació que no permeten continuar amb l'ús quotidià de l'habitatge durant l'execució de les obres i impedeixen exercir el dret de retorn.

El legislador estatal en el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que es va aprovar el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, legislació que té caràcter bàsic, reconeix en el seu article 19 el dret a un allotjament provisional i el dret de retorn quan sigui possible als arrendataris en casos d'obres de rehabilitació o enderroc que impedeixen l'ús quotidià dels habitatges. En termes similars es pronuncia el seu article 18.3 quan estableix que en relació a les actuacions edificatòries serà sempre exigible el deure de garantir el realotjament dels ocupants legals que sigui necessari desallotjar i que constitueix la seva residència habitual, i el dret de retorn, d'acord amb el que estableix, si escau, la legislació urbanística, hipotecària i d'arrendaments urbans.



Per tal de garantir aquest dret de real·lotjament i si escau de retorn, serà del tot necessari que el legislador autonòmic desenvolupi les mínimes pautes reguladores contingudes en la llei estatal, limitades pràcticament a evitar la indefensió formal dels afectats. El legislador català així ho ha fet a través de la Llei 18/2007, de 28 de desembre de Dret a l'Habitatge que disposa en el seu article 34.2 que els ocupants legals que tinguin llur residència habitual en edificis objecte de conservació i rehabilitació tenen dret de retorn, que va a càrrec del propietari o propietaris de l'immoble, d'acord amb el que estableix, si escau, la legislació urbanística, hipotecària i d'arrendaments urbans.

El mateix article 34 de la Llei del dret a l'habitatge en el seu punt 1 disposa que en els procediments administratius instruïts per a adoptar resolucions que obliguin o habilitin a executar obres per a conservar o rehabilitar els edificis, s'ha de donar audiència als ocupants legals i s'han de determinar les repercussions que el procediment pot tenir sobre la situació d'ocupació. Per tant és necessari incorporar l'audiència als ocupants legals, ara no prevista, en compliment d'aquesta norma.

Per últim cal fer esment que en data 18 de gener de 2018, per l'Alcaldessa de la ciutat ja s'ha adoptat una primera iniciativa, consistent en la Modificació dels annexos de l'ORPIMO, actualment en aprovació inicial, que ha comportat la incorporació de noves exigències documentals en algunes llicències i comunicats, que fan referència actuacions relacionades amb la rehabilitació, l'aplicació del Protocol d'Auscultació i les instal·lacions solars de caràcter voluntari.

2. Principals objectius de la proposta de modificació

L'objectiu d'aquesta modificació de l'ORPIMO és introduir la intervenció dels serveis competents en matèria d'habitatge en determinats procediments d'atorgament de llicències d'obres majors i de comunicats d'obres en que:

1. A la declaració responsable DRPOB-19 presentada s'hagi assenyalat que les obres comporten el desallotjament dels ocupants legals i/o arrendataris dels habitatges de l'edifici;



2. I en actuacions que, atesa l'experiència i constatació de les oficines d'habitatge en els darrers anys, es corresponen a una tipologia d'obres en les quals s'han detectat pràctiques d'expulsió de llogaters i propietaris de finques individuals emparades en llicències o comunicats d'obres.

En aquests casos es proposa, per una banda, requerir al sol·licitant de la llicència o comunicat d'obres la presentació d'un pla de real·lotjament, i per altra, l'emissió posterior d'un informe preceptiu per part dels serveis d'habitatge que avalui l'adequació de les previsions contingudes en aquest pla, així com la possibilitat de donar audiència a les persones interessades, als seus tècnics o tècniques i a les persones afectades.

3. Justificació de la necessitat

El principal problema que es pretén solucionar amb la iniciativa plantejada, és recollir en una única ordenança la manera de donar compliment a totes aquestes exigències, que malgrat l'emparament legal no han sigut incorporades fins a data d'avui en una norma que reguli la tramitació de les llicències i/o comunicats de les obres.

S'han detectat una sèrie de problemàtiques, que justificant la materialització d'un fi legítim i obligat per la millora de les condicions d'habitabilitat, com és la rehabilitació de les finques, es persegueix en realitat amb aquesta actuació un canvi del perfil dels residents i una substitució dels residents, que incrementi les seves plusvàlues i que pot resultar discriminatòria i donar lloc doncs a un resultat abusiu i fraudulent.

Per instrumentalitzar i materialitzar tots els arguments anteriors disposem de l'ORPIMO, que en el seu article 1, quan defineix l'objecte de l'ordenança, permet mitjançant els procediments d'intervenció municipal verificar la legalitat dels aspectes urbanístics i dels altres aspectes que la normativa atribueix expressament a la competència municipal, quan aquesta estableixi que han de ser objecte de control mitjançant llicència urbanística o règim d'intervenció equivalent.

4. Procediment

Aquesta memòria s'elabora, en compliment dels principis recollits a l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPACAP), i de conformitat amb el que disposa l'article 64 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, incorporant els tràmits previstos per als projectes normatius en les Directrius aprovades per la Comissió de Govern en sessió celebrada el dia 15 d'abril de 2015, en conseqüència conté els informes d'impacte normatiu, pressupostari, econòmic i social i de gènere.

D'altra banda, per a l'aprovació de l'avantprojecte normatiu s'ha procedit a donar compliment dels articles 108 i següents del Reglament Orgànic Municipal sotmetent l'avantprojecte als tràmits que s'expliquen a continuació:

- a) Tràmit d'esmenes de grups polítics per un termini de 15 dies, que va tenir com a resultat la presentació d'esmenes per part del Grup Municipal Demòcrata, resolent les mateixes sense que s'hagi incorporat cap modificació en el text de la modificació normativa que es proposa.
- b) Sol·licitud d'informe de la Direcció de Serveis Jurídics, que va emetre'l en data 23 de gener de 2018, amb caràcter favorable amb un seguit d'observacions que han estat recollides en la present memòria i en el text de la modificació objecte d'aprovació inicial. Aquests aspectes s'expliquen en el punt d'exposició de motius.
- c) Consulta pública en compliment de l'article 133 de la Llei del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, Llei 39/2015 d'1 d'octubre, a través del portal web de l'Ajuntament de Barcelona sense que consti la presentació de cap aportació.

5. Exposició de motius

Aquest any 2018, ja hi ha en marxa una primera iniciativa de modificació, consistent en la modificació dels annexos de l'ORPIMO, en tràmit d'aprovació inicial, que ha comportat la incorporació de noves exigències documentals en algunes llicències i comunicats, que fan referència actuacions relacionades amb la rehabilitació, l'aplicació del Protocol d'Auscultació i les instal·lacions solars de caràcter voluntari.

El text de l'articulat s'adequa a les observacions realitzades des de la Direcció dels Serveis Jurídics per informe de 23 de gener de 2018, incorporant les següents modificacions:

- S'incorpora el contingut de l'article 34.1 de la Llei de dret a l'habitatge referent a la tramitació dels procediments administratius instruïts per a adoptar resolucions que habilitin a executar obres per a conservar o rehabilitar els edificis i al dret d'audiència, en la declaració responsable DRPOB-19. Declaració creada en la modificació dels annexos de l'ORPIMO en tràmit d'aprovació inicial, per donar compliment als deures del propietari en relació als deures legals de real·lotjament provisional i de retorn recollits a l'article 18.3 i 19.2 del Reial Decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU).

La justificació es recollirà amb la redacció d'un nou apartat (5) a l'article 37.

- S'incorpora la literalitat de l'article 19.2 del TRLSRU al nou apartat 4 de l'article 37.
- Es concreta en la redacció del nou article 34 bis, que l'objecte de l'informe dels serveis d'habitatge, es farà a fi i efecte d'avaluar l'adequació del contingut del pla de real·lotjament provisional i de retorn contemplat en el també nou apartat 4 de l'article 37.

Les actuacions proposades, en les que s'exigirà la presentació d'un pla de real·lotjament en el cas que es donin una sèrie de requisits, es justifiquen atesa l'experiència i constatació de les oficines d'habitatge en els darrers deu anys, i es corresponen a una tipologia d'obres en les quals s'han detectat pràctiques abusives d'expulsió de llogaters i propietaris de finques individuals emparades principalment en llicències d'obres.



El context i la pràctica social i econòmica de la ciutat, que l'Ajuntament de Barcelona pot corroborar amb dades estadístiques i memòries de l'actuació municipal, configuren elements suficients per justificar la limitació proposada en la norma, que esdevé proporcionada i raonable.

Per incidir en el principi de menor intervenció administrativa i evitar càrregues gravoses, desproporcionades i injustificades, la proposta és introduir amb caràcter general l'informe previ d'habitatge, que versarà sobre el pla de real·lotjament, en aquells procediments que ja precisen de la prèvia intervenció de l'Ajuntament de Barcelona, sense estendre'l als casos de comunicats en què no és dóna aquesta intervenció autoritzatòria de l'ens local, llevat el cas d' un comunicat , que és el que comporta la demolició d'edificis, que resta justificada d'acord amb l'abast de la intervenció, l'impacte i repercussió evident en la situació dels ocupants dels habitatges.

En aquest sentit s'ha establert un seguit de supòsits d'obres subjectes al règim de llicència d'obres majors i d'altres al règim de comunicació, que generen situacions de més vulnerabilitat pels arrendataris i els seus drets, i en el que s'emetrà per part dels serveis competents en matèria d'habitatge un informe amb caràcter preceptiu i previ en la tramitació d'aquests projectes, a fi i efecte d'avaluar el pla de real·lotjament i retorn que hauran de presentar els propietaris.

Per part de la Regidoria d'Habitatge s'han emès diversos informes, als efectes d'aportar dades i elements per acreditar i justificar l'impacte pressupostari de la modificació, l'impacte econòmic i social, normatiu i de gènere.

6. Anàlisi d'impacte normatiu

La modificació de l'ORPIMO, no comportarà la derogació de cap altre normativa vigent.

No obstant això, cal tenir en compte que es tramita quasi de forma simultània amb la modificació dels annexos de l'ordenança, encara que la seva aplicació haurà d'anar de la mà, perquè s'ha regulat en part, en relació a una única matèria, la rehabilitació de finques i l'afectació del dret de real·lotjament i retorn en determinats supòsits, contemplats en la normativa estatal i en la normativa autonòmica ja esmentada en apartats anteriors.



A més abundant, en l'actualitat tenim una Llei de Territori en tràmit d'al·legacions que en el seu article 65, ubicat en la secció que fa referència a actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà, es recull com una obligació de les persones propietàries garantir el dret de real·lotjament i si escau, de retorn de les famílies que hagin de ser desallotjades, ocupants legals dels habitatges que en constitueixin la seva residència habitual.

Pel que fa a la simplificació de les càrregues administratives, limita la intervenció prèvia en el procediment d'intervenció en les obres en modus d'informe específic d'habitatge, en supòsits de llicències d'obres majors, amb l'única excepció d'un comunicat d'obres que contempla una tipologia concreta, coincidint doncs amb els casos que estan ja sotmesos a un procediment que finalitza amb una resolució que atorga o denega.

En aquest sentit, no incorpora càrregues a un procediment més simplificat, sinó que afegeix un nou informe preceptiu en la fase prèvia d'un procediment d'atorgament de la llicència que, com a tal, ja incorpora diverses càrregues administratives, sense que aquest nou informe hi redundi o incideixi de forma no proporcionada.

7. Anàlisi d'impacte pressupostari

L'impacte pressupostari de la implementació de la modificació de l'ORPIMO comportarà la incorporació de nous documents, noves declaracions responsables que s'ajustin als supòsits i la presentació d'un Pla de real·lotjament.

La incorporació d'aquests nous continguts i requisits, generarà un impacte tant econòmic com de càrrega de treball als serveis competents en matèria d'habitatge, l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació, atès que serà de la seva competència l'estudi, valoració i finalment informar el contingut de la documentació presentada i el seguiment del compliment del deures de real·lotjament i retorn.

L'impacte recaurà concretament sobre la Unitat de Disciplina d'Habitatge, que haurà de destinar un mínim de dues persones a temps complet i una persona a mitja jornada a aquesta funció concreta de revisió i control del compliment dels deures de reallotjament i retorn, havent de reajustar els esforços i càrregues de treball de la resta dels 8 membres de l'equip per afrontar el conjunt de les accions i expedients de disciplina d'habitatge de la ciutat que es contemplen en el Decret de l'Alcaldia de 31 de gener de 2018, de delegació de competències en matèria d'habitatge.

Totes aquestes modificacions introduïdes, necessitaran prèviament d'una adaptació dels aplicatius informàtics creats per a la tramitació de les obres. Així com la gestió de la incorporació dels nous documents com exigibles en els procediments. Sens menyspreu de tota la gestió del canvi que comporta, atès la implicació de diferents direccions, serveis, professionals, col·legis professionals, entitats col·laboradores....

8. Impacte econòmic i social

Aquestes mesures no afectaran a les empreses immobiliàries, empreses constructores i promotors, que actualment configuren majoritàriament el teixit constructiu de la ciutat quan portin a terme grans obres, que no permeten continuar amb l'ús quotidià de l'habitatge, amb especial afectació en el mercat de segona mà, atès que l'exigència obligacional de reallotjament ja existia d'acord amb els texts normatius als que hem fet referència: Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que es va aprovar el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, Llei 18/2007, de 28 de desembre de Dret a l'Habitatge. Únicament s'ha incrementat a la pràctica el control d'aquestes actuacions de rehabilitació per part de l'Administració.

Tanmateix, la contrapartida la trobem en l'impacte social de la modificació, que coincideix amb la pròpia finalitat de la modificació i valor a protegir amb prevalença sobre la resta, i que és la garantia pels seus ocupants legals del respecte als seus drets a preservar i gaudir de l'habitatge d'origen, evitant expulsions i actes abusius i discriminatoris que vulnerin el principi d'igualtat reconegut a l'article 14 CE i contradiguin els articles 45 i 46 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

La tutela de l'Administració en aquesta matèria consolida la vessant del manteniment en la garantia del dret fonamental a l'habitatge de l'article 47 CE i 26 CE, intervenint en el mercat immobiliari amb un efecte de reequilibri dels drets i obligacions de les parts i de protecció de les persones amb majors necessitats d'allotjament, en compliment de la funció social de l'habitatge i de la propietat, i situant la societat barcelonina en un estadi de drets socials i fonamentals avançat.

9. Impacte de gènere

Segons l'article 140 de les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals adoptades per acord de la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona el 15 d'abril de 2014, tot projecte normatiu s'ha d'acompanyar amb una memòria d'avaluació de l'impacte normatiu, o d'antecedents. Aquest impacte ha d'integrar una anàlisi d'impacte de gènere, en la qual s'avaluen els resultats que es puguin derivar de l'aprovació del projecte des de la perspectiva de l'eliminació de desigualtats i de la seva contribució a la consecució dels objectius d'igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes.

En l'actualitat, el Departament de Transversalitat de Gènere està elaborant una metodologia pròpia que permeti realitzar una anàlisi sistemàtica de la normativa municipal des del punt de vista de l'impacte de gènere. Mentre aquesta no està finalitzada, la revisió de la normativa es realitza d'acord amb el mètode proposat per la Comissió Europea i recollit en la *"Guia para la evaluación del impacto en función del género"* 2005.

Aquest breu manual ha estat la base per a l'elaboració de la metodologia d'anàlisi d'impacte de gènere de la Generalitat de Catalunya (Institut Català de les Dones) i molts altres organismes de l'Estat i internacionals, es basa en l'anàlisi de:

- El resultat o efecte que té la normativa sobre dones i homes;
- Les possibilitats que la normativa ofereix com a eina per acabar amb les desigualtats de gènere, o bé el risc que contribueixi a perpetuar-les i/o aprofundir-les.

**Identificació de la norma:**

- Nom: Proposta de modificació de l'Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres
- Categoria: Ordenança (modificació).
- Òrgan responsable: Urbanisme-Ecologia Urbana.
- Finalitat: Regular l'exigència d'un informe previ i preceptiu que s'haurà d'emetre pels serveis competents d'Habitatge, en determinats supòsits d'obres, per valorar el Pla de real·lotjament i retorn, que presentaran els/les titulars afectats/es en donar compliment a aquests drets pel que fa als arrendataris de les finques objecte de les obres.
- Població destinatària: Conjunt de la ciutadania en general, però especialment al/s titular/s de les obres afectades per la necessitat de presentar un Pla de real·lotjament i tots aquells/es llogaters/es i propietaris/es individuals de finques que són objecte de desallotjament per que les obres de rehabilitació, conservació....., no permetin continuar amb l'ús quotidià del seu habitatges durant la seva execució.

Valoració:

Tota normativa relacionada amb un control de la pràctica comprovada en els últims anys de l'expulsió dels/les llogaters/es de la nostra ciutat, en una més i millor protecció dels seus drets quan les seves finques han de ser conservades i/o rehabilitades, sempre contribuirà als objectius de les polítiques d'igualtat.

No hem de deixar de banda que l'actuació de l'Administració a partir de la modificació de l'ordenança, ha de comportar necessàriament una intervenció més acurada en aquells casos que es comprovi que els drets dels/les llogater/es, en molts casos dones soles, es poden veure manllevats i per tant s'hauran d'acompanyar i emparar fins al final de procés.

Per tant s'ha de valorar de forma positiva la inclusió de nous articles a l'ordenança que reconeguin aquest drets i s'estableixi una nova forma d'assegurar-los.

10. Participació

L'Article 1 del Reglament de Participació Ciutadana, vigent a la ciutat de Barcelona, desenvolupa les previsions de la Carta municipal de Barcelona respecte a la participació ciutadana, i regula els canals de relació entre la ciutadania i l'Ajuntament de Barcelona, amb la intenció de facilitar i promoure aquesta participació en els processos de presa de decisions polítiques i en la gestió dels serveis i els assumptes d'interès municipal.

Aquest reglament estableix en el seu article 37 on s'han d'impulsar de manera preceptiva processos participatius. Aquests supòsits són, amb ocasió de l'aprovació de plans d'actuació municipals i plans d'inversions municipals, plans sectorials o territorials que tinguin una afectació especial, perquè signifiquen més de 100 milions d'euros d'inversió, instruments de planejament general, llevat que el seu àmbit territorial faci referència a una única parcel·la o a un àmbit inferior a 10.000m², i també dels plans d'usos d'àmbit de districte o de ciutat o dels plans especials dels quals sigui l'ordenació d'infraestructures que no derivin d'una previsió del planejament general i Ordenances i reglaments municipals de rellevància ciutadana especial.

Resta exceptuat, d'acord amb el mateix article punt 1 lletra d) , de la necessitat d'impulsar de manera preceptiva el procés participatiu, quan es tracti de modificacions puntuals d'ordenances i reglaments.

La modificació de l'Ordenança que forma part d'aquest projecte normatiu, és d'abast puntual, atès que únicament incorpora nous documents i noves exigències en dues úniques tipologies d'obres, rehabilitacions i enderrocs, casos molt determinats, que afecten únicament a algunes llicències d'obres i en la tramitació d'un únic tipus de comunicat.



Tanmateix i d'acord amb allò establert a l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, amb l'objectiu de millorar la participació de la ciutadania en el procediment d'elaboració de normes, amb caràcter previ a l'elaboració del projecte d'ordenança, es duu a terme una consulta pública, a través del portal web de l'Ajuntament de Barcelona, amb l'objectiu de recollir l'opinió de la ciutadania i organitzacions més representatives potencialment afectades per la futura norma, sobre:

- a) Antecedents,
- b) Problemes que es volen solucionar amb la iniciativa,
- c) La necessitat i oportunitat de la seva aprovació,
- d) Els objectius de la norma i
- e) Les possibles solucions alternatives regulatòries o no regulatòries.

La ciutadania i les organitzacions han disposat d'un termini, fins el 14 de febrer de 2018, per remetre les seves opinions o aportacions sobre els aspectes plantejats en la consulta prèvia. Tràmit que ha finalitzat sense la presentació de cap aportació.

11.

Text del Projecte Normatiu de la Modificació de l'Ordenança de 25 de febrer de 2011, reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres.**Preàmbul**

L'ú d'octubre de 2011 entrà en vigor, llevat el règim de col·laboració per a la verificació i el control, previst a la secció segona del capítol primer, l'Ordenança reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres -en endavant ORPIMO- aprovada definitivament pel Plenari del Consell Municipal, en sessió celebrada el 25 de febrer de 2011, de conformitat amb l'article 114 del Reglament Orgànic Municipal, i amb ella els diferents règims d'intervenció administrativa en les obres que es realitzen al terme municipal de Barcelona i regular llur procediment.

Aquesta Ordenança preveu tres tipus d'intervenció en les obres dels particulars i del sector públic que varia en funció de la seva incidència en l'edificació i el tipus d'actuació. Alhora estableix la documentació necessària per a la seva admissió o concessió.

En l'objectiu general de contribuir a garantir i preservar als ciutadans el dret fonamental a un habitatge digne i adequat, la Llei per al dret a l'habitatge, el Text refós de la Llei del sòl i de rehabilitació urbana i el Pla per al dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025, configuren el nostre marc de referència, on s'hi contempen un ampli ventall de mesures i accions per respondre a les necessitats ciutadanes d'allotjament.

Sota el marc legislatiu, la voluntat municipal és la de desenvolupar i complementar el citat Pla amb mesures de promoció de nou habitatge i de foment de la rehabilitació de l'existent, amb la pertinent protecció de l'ocupació que es dona en aquests habitatges, per intentar evitar l'expulsió dels residents, els seu assetjament i la gentrificació.

Per tant resulta justificat introduir certs requeriments i exigències documentals a través dels comunicats i les llicències d'obres, per intentar fer un acompanyament a la part més desprotegida en aquestes situacions.

Com una de les mesures de protecció més important, la proposta de requerir als propietaris que realitzin les obres, per la presentació d'un pla de real·lotjament i l'emissió d'un informe preceptiu per part dels serveis d'habitatge que avaluï l'adequació de les previsions contingudes en el pla. Aquest pla contindrà una memòria que reculli dades d'identificació dels afectats i en quines condicions es donarà compliment al dret de real·lotjament i en el seu cas el dret de retorn, pressupost del pla i documentació complementària.

Al Capítol II de l'ORPIMO es regulen les especialitats dins del procediment per a l'atorgament de les llicències d'obres majors i concretament a la Secció 2ª s'incorporen les especialitats dins del procediment. És per això que resulta oportú afegir un article 34 bis i establir els procediments en què intervenen els serveis competents en matèria d'habitatge i l'obligació d'emetre un informe preceptiu que avaluï l'adequació

D'altra banda a la Secció 3ª del Capítol II de l'ORPIMO, l'article 37 estableix la necessitat de preveure mesures de seguretat en l'acte de concessió de les llicències. Caldrà afegir un nou paràgraf, amb el número 4, per desenvolupar el concepte del dret de real·lotjament i el dret de retorn i el contingut d'un pla de real·lotjament que haurà de presentar el propietari. I un paràgraf amb el número 5, justificant la necessitat d'acreditar mitjançant una declaració responsable del propietari de la finca que s'ha donat compliment al tràmit d'audiència als seus ocupants, contemplat a l'article 34.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El contingut d'aquests paràgrafs, s'haurà d'incorporar com a una mesura més de seguretat exigible en les obres subjectes al Règim de comunicació, i recollides a l'article 48.5 de l'ordenança.

El contingut de l'informe, que serà emès pel servei d'habitatge, generarà un nou Annex on es farà referència a la documentació necessària que haurà d'acompanyar a la sol·licitud de l'informe preceptiu en algunes de les obres majors subjectes a llicència (annex 1) i alguna de les obres subjectes al règim de comunicació (annex4). Concretament les obres objecte d'aquest informe seran les recollides als articles 3.2 apartats b),c),d),e), i) (obres majors) i 3.3 apartat c) (comunicats d'obres) i que són les següents:

- a) Gran rehabilitació.
- b) Increment de volum o sostre edificable sense intervenció global en l'edifici.
- c) Consolidació, reforma o rehabilitació, que comporti una intervenció global en els fonaments o l'estructura de l'edifici.
- d) Reforma o rehabilitació amb modificació de l'ús principal de l'edifici.
- e) Demolició parcial d'edificis catalogats d'interès nacional (A) o d'interès local (B), demolició total o parcial d'edificis urbanísticament protegits (C), d'edificis urbanísticament considerats de nivell D i d'edificis integrats en conjunts protegits.
- f) Demolició d'edificis no inclosos a l'apartat anterior.

Per últim, el termini de tramitació de les llicències d'obres en les que serà preceptiu emetre informe pels serveis d'habitatge, s'ampliarà fins a tres mesos, i és recollirà en un nou paràgraf d) que s'afegirà al punt 1 de l'article 26.

Article Únic.- Modificació de l'Ordenança reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal de les Obres, de 25 de febrer de 2011.

L'Ordenança reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal de les Obres, queda modificada en aquests termes:

UN. S'afegeix un nou apartat d) al punt 1 de l'article 26, amb la redacció següent:

Article 26. Terminis de resolució

1. Els procediments d'atorgament de llicències d'obres majors es resolen en els terminis màxims següents:

- a) Procediment general: dos mesos.
- b) Procediments en què ha d'emetre informe preceptiu el servei competent en matèria de prevenció i extinció d'incendis: tres mesos.
- c) Procediments que afectin béns del patrimoni arquitectònic historicoartístic amb els nivells A, B o C, en què ha d'emetre informe preceptiu el servei competent en matèria de patrimoni arquitectònic historicoartístic: tres mesos.
- d) *Procediments en què ha d'emetre informe preceptiu el servei competent en matèria d'habitatge: tres mesos.*



2. Els terminis es compten des de l'entrada de la sol·licitud de llicència en el registre de l'òrgan competent per a tramitar-la, fins a la notificació de la resolució, i resten suspesos en els supòsits previstos a l'article 42.5 de la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. Entre aquests supòsits, hi ha els tràmits d'esmena, previstos als articles 19 i 23.2, i els procediments de reajustament d'alineacions i de concreció de l'ordenació de volums, previstos a l'article 188 de la Llei d'urbanisme.

3. Els acords de suspensió de l'atorgament de llicències que regula l'article 73 de la Llei d'urbanisme suspelen la tramitació dels expedients de llicències des de la seva adopció. S'ha de comunicar al sol·licitant de la llicència la suspensió del procediment.

4. La manca de resolució dins el termini establert suposarà la concessió per silenci administratiu de la llicència sol·licitada. En cap cas, però, no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la Llei d'urbanisme o el planejament urbanístic.

5. El silenci administratiu no confereix, en cap cas, facultats relatives al domini públic o al servei públic.

6. La concessió d'una llicència per silenci implica, en qualsevol cas, el compliment de les condicions generals de les llicències i de les condicions particulars establertes per a cada tipus d'obra.

DOS. S'afegeix un nou article 34 bis, amb la redacció següent:

Article 34 bis. Procediments en què intervenen els serveis competents en matèria d'habitatge.

1. *Els projectes inclosos en algunes de les següents obres, seran objecte d'informe previ i preceptiu dels serveis competents en matèria d'habitatge, a fi i efecte d'avaluar l'adequació del contingut de Pla de real·lotjament provisional i de retorn, contemplat a l'article 37.4 d'aquesta ordenança:*
 - a) *Gran Rehabilitació.*
 - b) *Increment de volum o sostre edificable sense intervenció global en l'edifici.*
 - c) *Consolidació, reforma o rehabilitació que comporti una intervenció global en els fonaments o l'estructura de l'edifici.*
 - d) *Reforma o rehabilitació amb modificació de l'ús principal de l'edifici.*



- e) *Demolició parcial d'edificis catalogats d'interès nacional (A) o d'interès local (B), demolició total o parcial d'edificis urbanísticament protegits (C), d'edificis urbanísticament considerats nivell (D) i d'edificis integrats en conjunts protegits.*
 - f) *Demolició d'edificis no inclosos a l'apartat anterior.*
2. *L'informe s'haurà de lliurar en el termini màxim de trenta dies. L'informe haurà d'indicar necessàriament:*
- a) *Si és favorable a la concessió de la llicència.*
 - b) *Si és favorable amb condicions, amb redacció expressa del seu contingut:*
 - c) *Si és desfavorable, amb els motius de la seva denegació.*
3. *Els serveis competents en matèria d'habitatge podrà citar a les persones interessades, als seus tècnics i tècniques i als propis afectats per a contrastar situacions alternatives, dins del termini esmentat de trenta dies.*
4. *Caldrà incorporar l'informe previ i preceptiu al projecte.*

TRES. S'afegeixen dos nous apartats 4 i 5, a l'article 37 amb la redacció següent:

Article 37. Mesures de seguretat

1. En l'acte de concessió de les llicències es pot determinar la necessitat de preveure mesures de seguretat respecte als immobles veïns i l'espai públic, quan de les circumstàncies concurrents es desprengui de forma raonada i justificada aquesta necessitat. Quan s'escau, s'ha d'aplicar el protocol d'auscultació que l'Ajuntament dictamini que s'ha d'incorporar al projecte executiu de les obres.

2. Els agents que intervenen en les obres són responsables de les mesures de seguretat previstes i adoptades, i de la seva idoneïtat, dins els límits de les seves funcions i obligacions, tal com preveu el Reial Decret 1627/1997, del 24 d'octubre.

3. Quan es projecten obres que afecten l'estructura d'un edifici existent que està ocupat, el tècnic o tècnica autor del projecte ha d'aportar el corresponent informe que acrediti que les obres no comporten risc per als ocupants ni per a tercers. Alhora, la persona sol·licitant de la llicència ha de notificar a tothom que l'ocupa i a les persones propietàries de l'edifici les obres que es pretenen dur a terme, i ha de presentar davant l'Ajuntament la declaració responsable d'haver complert aquesta obligació. La declaració responsable, que ha d'acompanyar la sol·licitud de llicència, ha de fer menció expressa de les observacions fetes pels ocupants de l'edifici, que s'han d'incorporar a l'expedient, així com la seva valoració.



4. Quan es projecten obres de :

- a) Gran Rehabilitació.
- b) Increment de volum o sostre edificable sense intervenció global en l'edifici.
- c) Consolidació, reforma o rehabilitació que comporti una intervenció global en els fonaments o l'estructura de l'edifici.
- d) Reforma o rehabilitació amb modificació de l'ús principal de l'edifici.
- e) Demolició parcial d'edificis catalogats d'interès nacional (A) o d'interès local (B), demolició total o parcial d'edificis urbanísticament protegits (C), d'edificis urbanísticament considerats de nivell D i d'edificis integrats en conjunts protegits.
- f) Demolició d'edificis no inclosos a l'apartat anterior.

que comporten que els/les arrendataris/es i/o ocupants legals no puguin fer ús dels habitatges, i aquests tinguin dret a un allotjament provisional i/o al dret de retorn, el sol·licitant haurà de presentar un Pla de reallotjament provisional i de retorn. Aquests projectes d'obres, que estan sotmesos a informe dels serveis competents en matèria d'habitatge, hauran d'incloure la documentació que determina l'annex 7 i que defineix el contingut del Pla de reallotjament.

5. Quan es projecten obres en que per part del propietari s'ha declarat de forma responsable que les actuacions comporten el desallotjament dels ocupants dels habitatges de l'edifici, haurà de donar compliment també al tràmit d'audiència, d'acord amb el que disposa l'article 34.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Caldrà disposar de la documentació necessària que ho justifiqui.

QUATRE. Es modifica l'apartat 5 de l'article 48 amb la redacció següent:

Article 48. Efectes de la comunicació

1. La comunicació d'obres habilita la persona interessada per a iniciar les obres descrites en el projecte o la documentació presentada, en els terminis que s'estableixen en els articles 49 i 50.

2. El termini per a executar les obres és de sis mesos a comptar des de la data d'inici assenyalada per la persona interessada a la seva comunicació, que no pot ultrapassar els tres mesos des que estigui habilitada per a iniciar-les. No es poden continuar les obres una vegada transcorregut el termini d'execució establert.

3. El termini d'execució de les obres es pot ampliar per la meitat de l'inicialment previst. Aquesta ampliació s'ha de comunicar a l'Ajuntament abans d'exhaurir-se el termini d'acabament fixat a la comunicació d'obres, en notificació acompanyada de la justificació adient. Aquesta comunicació té eficàcia immediata.





4. La comunicació prèvia no faculta per a exercir actuacions en contra de la legislació urbanística i el planejament vigent, ni pot substituir a cap altre règim d'intervenció que sigui aplicable d'acord amb aquesta ordenança.

5. Són aplicables al règim de comunicació les mesures de seguretat que estableix l'article 37. Les mesures de l'article 37.1 han de ser previstes en la corresponent resolució municipal; les assenyalades en l'article 37.3, 4 i 5 han de ser incorporades a la documentació que presenta la persona interessada.

6. Són aplicables a aquest règim de comunicació els articles 30, 35 i 39.

7. L'Ajuntament pot declarar que la comunicació efectuada no té eficàcia quan les obres no s'ajusten al règim d'intervenció corresponent, contravenen l'ordenament urbanístic o sectorial, o contenen informació inexacta o falsa. La declaració determina la impossibilitat de continuar en l'exercici del dret a executar les obres i la restitució jurídica al moment previ a la comunicació.

CINC. Es modifica l'apartat 1 d) de l'article 70 amb la redacció següent:

Article 70. Infraccions i sancions

1. Tenen el caràcter d'infracció urbanística de caràcter lleu, per manca de títol habilitant o per no ajustar-se al seu contingut, d'acord amb l'article 212 de la Llei d'urbanisme, els actes o omissions següents:

a) La presentació de comunicacions, declaracions responsables, projectes o altres documents en els procediments regulats, que siguin inexactes o continguin dades, manifestacions o documentació falses.

b) L'inici de les obres sense donar compliment a les obligacions previstes a l'article 27.3.

c) L'incompliment de les obligacions de la persona titular de les obres, establertes a l'article 44, apartats b), c), d), e) i f).

d) L'incompliment de les condicions de seguretat establertes a l'article 37.1, 3, 4 i 5.

e) L'incompliment de l'obligació establerta a l'article 42 de comunicar a l'Ajuntament l'acabament de cada fase i aportar el corresponent informe sobre l'adequació de les obres a la llicència, emès per una entitat col·laboradora.

2. Té el caràcter d'infracció urbanística greu, d'acord amb l'article 214.d) de la Llei d'urbanisme, la manca d'adopció de les mesures de seguretat establertes a l'article 37.2.

3. Les infraccions es sancionen amb multes, la quantitat de les quals es determina a la Llei d'urbanisme.

4. El procediment sancionador és el previst a l'Ordenança municipal sobre l'exercici de la potestat sancionadora.





SIS. S'afegeix un nou Annex 7, amb la redacció següent:

ANNEX 7

Documentació necessària per a sol·licitar informe als serveis competents en matèria d'habitatge: Pla de real·lotjament provisional i retorn que contingui una memòria, pressupost del pla i si escau, documentació annexa.

La memòria haurà de contenir com a mínim:

A) Pel que fa al dret de real·lotjament:

1. Identificació dels propietaris i/o ocupants legals amb la indicació i descripció de les característiques de les entitats que han de ser objecte de real·lotjament.
2. Forma del real·lotjament.
3. Superfície, característiques i ubicació dels allotjaments provisionals.
4. Durada prevista de l'allotjament provisional.
5. Temps restant fins a la finalització dels contractes de lloguer un cop real·lotjats, si és el cas.
6. Calendari del Pla de real·lotjament (data prevista del trasllat a l'allotjament provisional, data prevista pel retorn, etc.)
7. Justificació de la solució escollida en relació a l'allotjament provisional.

B) Pel que fa al dret de retorn:

1. Identificació de propietaris i/o ocupants legals amb la indicació i descripció de les característiques de les entitats originals que han de ser objecte de retorn.
2. Identificació i descripció de les característiques de l'entitat de retorn.
3. Data màxima prevista pel retorn.
4. Temps restant fins a la finalització dels contractes de lloguer un cop retornats, si és el cas.
5. Justificació de la solució escollida pel retorn en relació als requisits de l'article 19.2 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

C) Excepcionalment, pel cas que no sigui possible exercitar el dret de retorn:

1. Identificació dels propietaris i/o ocupants legals amb la indicació i descripció de les característiques de la corresponent entitat que resulten afectats per la impossibilitat de retorn.
2. Indemnització prevista, forma i termini/s de pagament.
3. Justificació de la impossibilitat d'exercir el dret de retorn.





Disposició final. Entrada en vigor.

Aquesta modificació de l'Ordenança Reguladora del Procediment d'intervenció de les Obres, entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.





**ANNEX I: INFORMES EMESOS PER LA GERÈNCIA D'HABITATGE. ÀREA DE DRETS
SOCIALS I REGIDORIA D'HABITATGE**

**MEMÒRIA D'AVALUACIÓ DE L'IMPACTE NORMATIU DEL PROJECTE NORMATIU DE MODIFICACIÓ DE L'ORDENANÇA REGULADORA DELS PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES.**

La present memòria s'emet en compliment de la directriu núm. 140 de les *Directrius per a l'elaboració de les normes municipals* aprovades per la Comissió de Govern en data 15 d'abril de 2015 i publicades al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 14 de maig de 2015; de l'article 64 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i dels principis de bona regulació de l'article 129 de la Llei de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

1. Anàlisi del context

L'ú d'octubre de 2011 entrà en vigor l'Ordenança reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (en endavant, ORPIMO), aprovada de conformitat amb l'article 114 del Reglament Orgànic Municipal, a excepció del règim de col·laboració per a la verificació i el control, previst a la secció segona del capítol primer, que va restar supeditada a l'aprovació de la normativa sectorial a la que fa referència l'article 91 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, del règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

L'objecte d'aquesta Ordenança, d'acord amb el seu article 1, és l'establiment dels diferents règims d'intervenció administrativa en les obres que es realitzen al terme municipal de Barcelona i la regulació de llur procediment, en desplegament de l'article 6 de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta Municipal de Barcelona.

En concret, l'ORPIMO preveu tres règims d'intervenció en les obres dels particulars i del sector públic que varien en funció de la seva incidència en l'edificació i el tipus d'actuació. Alhora estableix la documentació necessària per a la seva admissió o concessió.

Els procediments d'intervenció municipal que es regulen en l'ORPIMO tenen per objecte verificar la legalitat dels aspectes urbanístics i també d'altres aspectes que la normativa atribueixi expressament a la competència municipal, quan aquesta estableixi que han de ser objecte de control mitjançant llicència urbanística o règim d'intervenció equivalent.

En l'objectiu general de contribuir a garantir i preservar als ciutadans el dret fonamental a un habitatge digne i adequat, la Llei per al dret a l'habitatge, el Text refós de la Llei del sòl i de rehabilitació urbana i el Pla per al dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025, configuren el nostre marc de referència, on s'hi contemplen un ampli ventall de mesures i accions per respondre a les necessitats ciutadanes d'allotjament.

Sota aquest marc legislatiu, la voluntat municipal és la de desenvolupar i complementar el citat Pla amb mesures de promoció de nou habitatge i de foment de la rehabilitació de l'existent, amb la pertinent protecció de l'ocupació que es dona en aquests habitatges, evitant l'expulsió dels residents, el seu assetjament i la gentrificació.





En aquest sentit, les oficines d'habitatge municipals han detectat al llarg dels darrers anys pràctiques abusives que menystenen els arrendataris i vulneren els seus drets a conservar els habitatges en condicions dignes: sota l'emparament d'un fi legítim i obligat per la millora de les condicions d'habitabilitat, a saber, mitjançant la rehabilitació de la finca, es persegueix un canvi del perfil dels residents, una substitució dels residents, que incrementa les seves plusvàlues i que pot resultar discriminatòria i donar lloc doncs a un resultat abusiu i fraudulent.

Davant d'això, la voluntat municipal és la d'adoptar totes aquelles mesures de protecció dels drets arrendataris que resultin escaients i necessàries sota l'empara general de l'article 46 de la Llei del Dret a l'Habitatge i a fi i efecte de garantir el compliment de les obligacions de de real·lotjament i retorn dels arrendataris que tenen els propietaris en el marc de les actuacions sobre el medi urbà previstes en els articles 18 i 19 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el Text refós de la Llei del sòl i de rehabilitació urbana, i altra legislació vigent que els reguli.

En aquest sentit l'Ajuntament, a través de la Regidoria i Gerència d'habitatge, ha creat un Grup de treball amb entitats socials i veïnals que aborda la temàtica sobre les situacions d'expulsió dels residents, el seu assetjament i la gentrificació a la ciutat de Barcelona.

Fruit del treball d'aquest grup, s'han singularitzat mesures concretes de control municipal sobre el compliment d'aquests drets i obligacions de real·lotjament i retorn, en base la Llei del dret a l'habitatge i el Text Refós de la Llei del sòl.

També, s'ha proposat recentment des de la Tinença d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat i la Regidoria i la Gerència d'Habitatge una modificació dels annexes de l'ORPIMO, seguint el procediment contemplat a la disposició final primera d'aquesta Ordenança, per tal d'introduir una nova declaració responsable (anomenada DRPOB-19) en la qual els propietaris declari si les obres comportaran o no el desallotjament dels ocupants legals i/o propietaris, i en cas afirmatiu, que manifestin expressament el seu compromís a donar compliment a les obligacions de real·lotjament i de retorn d'acord amb els articles 18.3 i 19.2 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el Text refós de la Llei del sòl i de rehabilitació urbana, i altra legislació vigent que els reguli.

Actualment, aquesta proposta s'ha materialitzat amb la resolució de l'Alcaldia de 18 de gener de 2018 (publicada al BOPB en data 24-1-2018) que es troba en tràmit d'informació pública.

Amb aquesta modificació dels annexos de l'ORPIMO en tràmit, per introduir una nova declaració responsable sobre el compliment de les obligacions de real·lotjament i retorn que abasta la pràctica totalitat dels procediments d'atorgament de llicències d'obres majors i comunicats d'obres, es tracta ara d'introduir la intervenció dels serveis competents en matèria d'habitatge, a fi i efecte de reforçar els controls i les garanties de compliment de les obligacions de referència, mitjançant l'emissió d'un informe previ d'habitatge, que versarà sobre el pla de real·lotjament que es requerirà al sol·licitant de la llicència, en aquells procediments que ja precisen de la prèvia intervenció de l'Ajuntament de Barcelona, sense estendre'ls als casos de comunicats en què no es dona aquesta intervenció autoritzatòria de l'ens local, en compliment del principi de la menor intervenció administrativa i el sentit de la Directiva europea de serveis i la jurisprudència comunitària al respecte, configurant-se, doncs, un control ex ante.

La única excepció a aquesta regla, és la relativa a la demolició d'edificis, que malgrat l'abast de la intervenció i l'impacte i repercussió evident en la situació dels ocupants dels habitatges, està sotmesa a comunicat.

2. Impacte pressupostari

La modificació de l'ORPIMO comportarà un impacte econòmic en l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació pel que fa als recursos humans destinats a l'elaboració de l'informe previ d'habitatge i al seguiment del compliment dels deures de reallotjament i retorn.

L'impacte recaurà concretament sobre la Unitat de Disciplina d'Habitatge, que haurà de destinar un mínim de dues persones a temps complet i una persona a mitja jornada a aquesta funció concreta de revisió i control del compliment dels deures de reallotjament i retorn, havent de reajustar els esforços i càrregues de treball de la resta dels 8 membres de l'equip per afrontar el conjunt de les accions i expedients de disciplina d'habitatge de la ciutat que es contemplen en el Decret de l'Alcaldia de 31 de gener de 2018, de delegació de competències en matèria d'habitatge (publicat al BOPB de 2 de febrer de 2018).

3. Impacte econòmic i social

L'impacte social de la modificació coincideix amb la pròpia finalitat de la modificació i valor a protegir amb prevalença sobre la resta, i que és la garantia pels seus ocupants legals del respecte als seus drets a preservar i gaudir de l'habitatge i mantenir les condicions dignes d'ocupació, mitjançant els pertinents reallotjaments provisionals i retorn a l'habitatge d'origen, evitant expulsions i actes abusius i discriminatoris que vulnerin el principi d'igualtat reconegut en l'article 14 CE i contradiguin els articles 45 i 46 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

La tutela de l'Administració en aquesta matèria consolida la vessant del manteniment en la garantia del dret fonamental a l'habitatge de l'article 47 CE i 26 EAC, intervenint en el mercat immobiliari amb un efecte de reequilibri dels drets i obligacions de les parts i de protecció de les persones amb majors necessitats d'allotjament, en compliment de la funció social de l'habitatge i de la propietat, i situant la societat barcelonina en un estadi de drets socials i fonamentals avançat.

4. Impacte normatiu

La modificació de l'ORPIMO no provoca cap efecte sobre altra normativa municipal vigent.

Pel que fa a la simplificació de les càrregues administratives, cal destacar que, en consonància i complementàriament amb la modificació dels annexes de l'ORPIMO en tramitació per introduir una declaració responsable sobre el compliment dels deures de reallotjament i retorn en tots els procediments de comunicació i llicències d'obres, la modificació minimitza el seu abast. Així, limita la intervenció prèvia en el procediment d'intervenció d'obres en modus d'informe específic d'habitatge als casos de llicència d'obra major (amb l'única excepció de l'enderroc que exigeix únicament un comunicat d'obres), coincidint doncs amb els casos que estan ja sotmesos a un procediment autoritzatori.





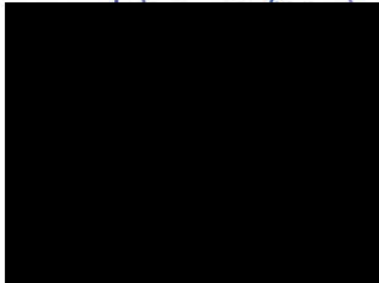
En aquest sentit, no incorpora càrregues a un procediment més simplificat sinó que afegeix un nou informe preceptiu en la fase prèvia d'un procediment d'atorgament de la llicència que, com a tal, ja incorpora diverses càrregues administratives, sense que aquest nou informe hi redundi o incideixi de forma no proporcionada.

5. Impacte de gènere

A partir de l'anàlisi de la incidència de la norma en el desenvolupament de la igualtat entre dones i homes en el seu àmbit d'aplicació, així com de la seva contribució als objectius de les polítiques d'igualtat i als principis d'igualtat i d'evitar l'abús de dret i pràctiques discriminatòries, es determina que l'impacte de l'aplicació del projecte de modificació de l'ORPIMO, és positiu.

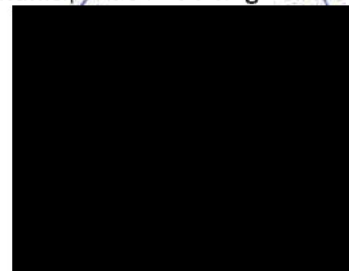
Barcelona, 14 de febrer de 2018.

La lletrada de la Gerència d'Habitatge,



Ajuntament
de Barcelona
Gerència d'Habitatge

El director dels serveis jurídics i patrimonials de
l'Institut Municipal de l'Habitatge de Barcelona,





INFORME COMPLEMENTARI JUSTIFICATIU EN RELACIÓ A LA MODIFICACIÓ DE L'ORDENANÇA REGULADORA DELS PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ MUNICIPAL DE LES OBRES PER A COPSAR LA INTERVENCIÓ DELS SERVEIS COMPETENTS D'HABITATGE.

Es tracta de justificar especialment l'àmbit de la modificació de l'ORPIMO, per a la concreta incorporació de l'informe previ d'habitatge, que se cenyeix a determinats procediments d'atorgament de llicències d'obres majors i comunicats d'obres.

En aquest sentit, en la proposta de modificació, es planteja aquesta acotació a les següents actuacions:

Obra major	1b1.1-OMA	1 b1.1) Gran rehabilitació amb increment de volum o sostre edificable i canvi de l'ús principal de l'edifici.
Obra major	1b1.2-OMA	1 b1.2) Gran rehabilitació amb increment de volum o sostre edificable, podent augmentar el nº d'habitatges o unitats funcionals.
Obra major	1b1.3-OMA	1 b1.3) Gran rehabilitació sense increment de volum o sostre edificable amb canvi de l'ús principal de l'edifici.
Obra major	1b1.4-OMA	1 b1.4) Gran rehabilitació sense increment de volum o sostre edificable ni canvi de l'ús principal de l'edifici, podent augmentar el nº d'habitatges o unitats funcionals.
Obra major	1b2-OMA	1 b2) Substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun element estructural.
Obra major	1c-OMA	1 c) Increment de volum o sostre edificable sense intervenció global en l'edifici.
Obra major	1d-OMA	1 d) Consolidació, reforma o rehabilitació, que comporti una intervenció global en els fonaments o l'estructura de l'edifici.
Obra major	1e-OMA	1 e) Reforma o rehabilitació amb modificació de l'ús principal de l'edifici.
Obra major	1i-OMA	1 i) Demolició parcial d'edificis catalogats d'interès nacional (A) o d'interès local (B); demolició total o parcial d'edificis urbanísticament protegits (C), d'edificis urbanísticament considerats de nivell (D) i d'edificis integrats en conjunts protegits.
Comunicat	2c-OCD	2 c) Demolició d'edificis.

Una vegada en tràmit l'aprovació de la modificació dels Annexos de l'ORPIMO per introduir una nova declaració responsable sobre el compliment de les obligacions de real·lotjament i retorn que abraça la pràctica totalitat dels procediments d'atorgament de llicències d'obres majors i comunicats d'obres, resulta justificat i proporcionat, des del punt de vista del principi de la



Gerència d'Habitatge
Àrea de Drets Socials

C. Bolívia, 105, 1a planta
08018 - Barcelona
93.291.46.11
www.bcn.cat

menor intervenció administrativa i el sentit de la Directiva europea de serveis i la jurisprudència comunitària al respecte, que es limitin els casos en què per reforçar els controls i les garanties de compliment de les obligacions de referència s'exigeixi un informe d'habitatge previ i es configuri, doncs, un control ex ante.

En aquest marc cal tenir present, en primer terme, que es proposen actuacions que, atesa l'experiència i constatació de les oficines d'habitatge en els darrers deu anys, corresponen a una tipologia d'obres en les quals s'han detectat pràctiques abusives d'expulsió de llogaters i propietaris de finques individuals emparades principalment en llicències d'obres.

El context i la pràctica social i econòmica de la ciutat que l'Ajuntament de Barcelona pot corroborar amb dades estadístiques i memòries de l'actuació municipal, configuren elements suficients per justificar la limitació proposada en la norma, que esdevé proporcionada i raonable.

A l'ensem, la subjecció de les actuacions a llicència d'obres majors esdevé o es configura com l'element comú i objectiu preeminent que justifica la limitació o acotació d'aquestes.

Per incidir en l'esmentat principi de menor intervenció administrativa i evitar càrregues gravoses, desproporcionades i injustificades, es tracta amb caràcter general d'introduir l'informe previ d'habitatge, que versarà sobre el pla de real·lotjament, en aquells procediments que ja precisen de la prèvia intervenció de l'Ajuntament de Barcelona, sense estendre'ls als casos de comunicats en què no es dona aquesta intervenció autoritzatòria de l'ens local.

Només es contempla una excepció a aquesta regla, que és la relativa a la demolició d'edificis, que malgrat l'abast de la intervenció i l'impacte i repercussió evident en la situació dels ocupants dels habitatges, està sotmesa a comunicat.

És justament aquest impacte i l'evident i manifesta necessitat de real·lotjament dels ocupants, el que per si sol permet justificar la inclusió d'aquesta actuació entre les que es proposen sotmetre a l'informe previ d'habitatge.

Barcelona, 8 de febrer de 2018.

El gerent d'Habitatge,



Sr. Fco Javier Burón Cuadrado



ANNEX II: MODEL DE DECLARACIÓ RESPONSABLE DRPOB-19. DONAR COMPLIMENT AL TRÀMIT D'AUDIÈNCIA DE L'ARTICLE 34.1 DE LA LLEI 18/2007, DE 28 DE DESEMBRE, DEL DRET A L'HABITATGE.



DRPOB-19

Declaració Responsable del/s propietari/s conforme es donarà compliment als deures legals de reallojament provisional i de retorn

Article 18.3 i 19.2 del Reial Decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana i 34 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Nom i Cognoms: _____ Núm. DNI: _____

IDENTIFICACIÓ DE L'OBRA

Adreça: _____
BREU DESCRIPCIÓ DE L'OBRA SOL·LICITADA:

DECLARA sota la seva responsabilitat que,

A) Les obres NO comporten el desallotjament dels ocupants dels HABITATGES de l'edifici

B) Les obres SÍ comporten el desallotjament dels ocupants dels HABITATGES de l'edifici i, per tant,

B.1. L'edifici és: Propietat Vertical Propietat Horizontal

B.2. Es compromet a donar compliment a les obligacions de reallojament i de retorn d'acord amb els articles 18.3 i 19.2 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el Text refós de la Llei del sòl i de rehabilitació urbana, i altra legislació vigent que els reguli).

B.3. S'ha donat compliment al tràmit d'audiència als ocupants legals, d'acord amb l'art. 34.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

B.4. Els ocupants i propietaris de l'edifici en el moment d'executar les obres són (cal indicar cada propietari/a/ocupant en una línia diferent):

PIS/PORTA	NOM I COGNOMS/RAÓ SOCIAL	PROPIETARI/A/OCUPANT

B.5. Es disposa de la documentació necessària que justifica els apartats anteriors.

I als efectes oportuns es signa,
A Barcelona, a ____ de _____ de 20 ____

SIGNATURA/ES

La inexactitud, la falsedat o l'omissió de caràcter essencial en qualsevol dada, manifestació o document que formi part, s'incorpori o s'adjunti a una declaració responsable, determinarà, prèvia la instrucció del procediment oportú, la denegació de la llicència, la resolució de la mateixa si aquesta ja hagués estat atorgada o la declaració de la ineficàcia de la comunicació presentada. En tots els casos, la pèrdua del títol jurídic habilitant (llicència o comunicat) comportarà la impossibilitat d'iniciar o continuar les obres. Si aquestes ja haguessin estat executades, comportarà l'obligació de restituir la legalitat urbanística. Tot això, sens perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives en que hagi pogut incórrer la persona declarant.

