



Expedient: 18SD009/1NT

Assumpte: Modificació de l'Ordenança reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres

L' 1 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 els darrers anys 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 la 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'emparament 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 impedeixin 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 en el seu cas.

Per tal de garantir aquest dret de realotjament 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.

A més abundor, l'avantprojecte de la Llei de Territori, actualment en tràmit d'al.legacions, recull en el seu article 65 ubicat en la secció que fa referència a *Actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà*, les obligacions de les persones propietàries i entre elles la de

10

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 residència habitual.

La Gerència d'Habitatge, per informe de 16 de gener de 2018, indica la necessitat de modificar l'articulat de l'ORPIMO als efectes d'introduir la intervenció dels serveis competents d'habitatge en determinats procediments de llicències d'obres majors i de comunicats d'obres, que atesa l'experiència i constatació de les oficines d'habitatge corresponen a una tipologia d'obres en les quals s'ha detectat pràctiques d'expulsió de llogaters i propietaris de finques individuals emparats en llicències o comunicats d'obres. En aquests casos la proposta és requerir als propietaris per la presentació d'un Pla de real·lotjament i l'emissió de l'informe per part dels serveis d'habitatges que avalui l'adequació de les previsions contingues en el pla.

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.

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.

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. Convé 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.

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 del Pla de real·lotjament que haurà de presentar el propietari.

El contingut d'aquest nou paràgraf 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.

I per últim, caldrà incorporar un nou paràgraf a l'article 26 per incorporar una ampliació de termini de tramitació en les llicències d'obres, afectades per l'informe dels serveis d'habitatge.

A partir dels objectius enunciats, la proposta de modificació en la redacció de l'articulat seria la següent:

Article 26.1 d). Procediments en què ha d'emetre informe preceptiu el servei competent en matèria d'habitatge: tres mesos.

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) 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.
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 solucions alternatives, dins del termini esmentat de trenta dies.
4. Caldrà incorporar l'informe previ i preceptiu al projecte.

Article 37.4 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.

- 12
- 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/les i/o propietaris/es no puguin fer ús dels habitatges, i aquests tinguin dret a un allotjament provisional i al dret de retorn, la persona 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.

El punt 5 de l'article 48, restarà redactat de la següent manera:

Article 48.5. 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 i 37.4 han de ser incorporades a la documentació que presenta la persona interessada.

I l'article 70 d) per referència a l'article 37, restarà redactat del següent literal:

Article 70. Infraccions i sancions

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

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

ANNEX 7

Documentació que haurà de contenir el Pla de reallotjament i que haurà d'acompanyar a la sol.licitud d'informe previ i preceptiu als serveis competents en matèria d'habitatge.

1. Memòria:

A) Pel que fa al dret de reallotjament:

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 reallotjament.
2. Forma del reallotjament.
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 reallotjats, si és el cas.
6. Calendari del pla de reallotjament (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.

2. Pressupost del Pla de realotjament.

3. Annexos.

Barcelona, 17 GEN. 2018

La Directora de Serveis de Llicències

