



MODIFICACIÓ DE L'ORDENANÇA REGULADORA DELS PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES, PER A GARANTIR EL COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS DE REALLOTJAMENT I RETORN DELS OCUPANTS LEGALS ALS HABITATGES.

1. 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 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.

2. ANTECEDENTS I EXPOSICIÓ DE MOTIUS

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, 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.

Es pretén materialitzar un fi legítim i obligat per la millora de les condicions d'habitabilitat, com és la rehabilitació de la finca, però es persegueix amb aquesta actuació un canvi del perfil dels residents, una substitució dels residents, que incrementi 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 reallotjament 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.

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

Així mateix, s'ha proposat recentment des de la Tinença d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat i la Regidoria i Gerència d'Habitatge una modificació dels annexes de l'OPRIMO a fi i efecte d'introduir una nova declaració responsable (anomenada DRPOB-19) en la qual els propietaris declarin 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 reallotjament 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.

3. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu d'aquesta segona 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 comunicat 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 propietaris dels habitatges de l'edifici;
- 2) Es tracti d'actuacions que, atesa l'experiència i constatació de les oficines d'habitatge en els darrers anys, corresponen a una tipologia d'obres en les quals s'ha detectat pràctiques d'expulsió de llogaters i propietaris de finques individuals emparades en llicències o comunicats d'obres. Són les següents:

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.

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 reallotjament, i per altra, la 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 als propis afectats.

4. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE L'ARTICULAT

A partir de l'objectiu anunciat es proposen les modificacions de l'ORPIMO que es concreten a continuació:

- Incorporar un nou **article 34 bis** amb el contingut 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 preceptiu dels serveis competents en matèria d'habitatge a fi i efecte d'avaluar l'adequació del contingut del pla de reallotjament provisional i de retorn de l'article 37.4 de la present 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 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 podran citar a les persones interessades, als seus tècnics i tècniques i els propis afectats per a contrastar solucions alternatives, dins del termini esmentat de trenta dies.*

➤ Afegir un **nou apartat 4 a l'article 37** amb el contingut següent:

Article 37.4 *Quan es projectin obres recollides en l'article 3.2 apartats b), c), d), e) i) o en l'article 3.3 apartat c) que comportin que els arrendataris i/o propietaris no puguin fer ús dels habitatges, i aquests tinguin dret a un allotjament provisional i al dret 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, la persona sol·licitant haurà de presentar un **Pla de realotjament 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.*

➤ Modificar el contingut de l'article 48.5 quedant redactat de la forma següent:

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.*

➤ Modificar el contingut de l'**article 70 lletra d)** quedant redactat de la manera següent:

Article 70. Infraccions i sancions

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

➤ Afegir un nou **Annex 7** amb el contingut següent:

Annex 7

Documentació necessària per a sol·licitar informe al serveis competents en matèria d'habitatge: Pla de reallotjament provisional i retorn que contingui una memòria, pressupost del pla i, si s'escau, documents acreditatius annexos.

La memòria haurà de contenir com a mínim:

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 amb els 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.

Barcelona, 16 de gener de 2018.

El gerent d'Habitatge,



Fco. Javier Burón Cuadrado