




Referència	<b>AIN-2018/132-I</b>
Objecte	<b>Informe sobre la modificació de l'articulat de l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres en matèria de reallotjament.</b>
Sol·licitant	Direcció de Serveis de Llicències- Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat
Lletrada	
Data	23 de gener de 2018

### **I. Antecedents.**

Se sotmet a informe jurídic el projecte normatiu de modificació de l'Ordenança municipal reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres en matèria de garantia dels drets de reallotjament i retorn. La proposta consisteix en el document de memòria de 17 de gener de 2018, informe jurídic de la mateixa data, i text de la modificació.

### **II. Consideracions jurídiques.**

#### **1. Fonament jurídic de la modificació.**

La memòria del projecte fonamenta la proposta en els articles 19 i 18.3 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (TRLSRU), i en l'article 34.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

L'article 18.3 del TRLSRU estableix els deures vinculats a la promoció de les actuacions edificatòries -de nova edificació, de substitució de l'existent, i de rehabilitació - a les quals atribueix, entre altres, el deure referit l'apartat 1.e) del mateix article 18 consistent en garantir el reallotjament dels ocupants legals que es precisi desallotjar i que constitueixi la seva residència habitual, així com el retorn quan hi tinguin dret, en els termes establerts a la legislació vigent. S'hi regula doncs un deure de garantir els drets de reallotjament i retorn en les actuacions edificatòries quan aquests drets existeixin d'acord amb la legislació vigent.



Més enllà de la previsió del deure de garantia del reallotjament i retorn, l'article 19.2 contempla una regulació específica dels drets de reallotjament (anomenat aquí allotjament provisional) i de retorn referida a les actuacions aïllades en les que no correspongui aplicar l'expropiació, i a favor dels arrendataris que, a conseqüència de les obres de rehabilitació o d'enderrocament no puguin fer ús dels habitatges arrendats. L'article 19.2 estableix a favor d'aquests arrendataris el dret d'un allotjament provisional, així com a retornar quan sigui possible, essent ambdós drets exercitables davant el propietari de la nova edificació, i pel temps que resti fins a la finalització del contracte.

L'article 19.2 del TRLSRU continua dient que per fer efectiu el dret de retorn, el propietari de la finca haurà de proporcionar un nou habitatge, de superfície no inferior al cinquanta per cent de l'anterior i sempre que tingui, almenys, noranta metres quadrats, o no inferior a la que tingués, si no arribava a aquesta superfície, de característiques anàlogues a aquella i que estigui situada al mateix solar o a l'entorn de l'edifici enderrocat o rehabilitat.

L'article 18.3 en relació amb el deure previst a l'apartat 1.e) del mateix precepte, en la mesura que es refereix a l'exigència d'una garantia en les actuacions edificatòries, no ha trobat desenvolupament en la legislació urbanística a Catalunya tot i que - com indica la memòria del projecte - l'avantprojecte de la Llei del Territori de Catalunya contempla en el seu article 65 el deure de garantir el dret de reallotjament i, si escau, de retorn de les famílies que hagin de ser desallotjades, ocupants legals dels habitatges que en constitueixin la residència habitual, entre les obligacions de les persones propietàries en les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà, i configura un dret de reallotjament i retorn específicament exigible pels ocupants legals en aquests tipus d'actuacions.

En l'actualitat, les actuacions protegides pel dret d'allotjament provisional i de retorn de l'article 19.2 del TRLSRU són les aïllades, no expropiatòries, en les que s'executin obres de rehabilitació o d'enderrocament que impedeixen l'ús de l'habitatge.

L'article 18.3 del TRLSRU té com a referent en la legislació d'habitatge a Catalunya, l'article 34 de la Llei del dret a l'habitatge, que estableix en el seu apartat primer 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.

Així mateix, com indica la memòria del projecte, l'article 34.2 de la Llei del dret a l'habitatge estableix que amb caràcter general, els ocupants legals que tinguin llur residència habitual en edificis objecte de conservació i rehabilitació o en edificis declarats en ruïna per una resolució administrativa, si no són responsables del deteriorament, tenen el dret de retorn, que va a càrrec del propietari o propietària de l'immoble, d'acord amb el que estableix, si escau, la legislació urbanística, hipotecària i d'arrendaments urbans.



## **2. Contingut de la proposta.**

Amb remissió al marc normatiu esmentat, el projecte normatiu de modificació de l'ORPIMO proposa:

- La previsió d'un nou apartat d) a l'article 26.1, referit a la durada de 2 mesos de la tramitació dels procediments en què ha d'emetre informe preceptiu el servei competent en matèria d'habitatge.
- La incorporació d'un nou article 34 bis titulat "procediments en què intervenen els serveis competents en matèria d'habitatge", que conté una relació d'intervencions en les que es contempla l'emissió d'un informe previ i preceptiu pels serveis competents en matèria d'habitatge en el termini de trenta dies.
- La incorporació d'un nou apartat 4 a l'article 37 referit a les mateixes obres que el 34 bis, que respecte d'elles preveu que quan les obres comporten 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, la persona sol·licitant haurà de presentar un Pla de reallotjament 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.
- La modificació de l'apartat 5 a l'article 48 en el sentit de contemplar la presentació del pla de reallotjament en el règim de comunicació. Estableix que 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.
- La modificació de l'article 70.d), en matèria d'infraccions i sancions, per incorporar-hi l'incompliment de les condicions de seguretat establertes a l'article 37.4
- La incorporació d'un nou annex 7 sobre la "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" amb el següent contingut:

"1. Memòria:

A) Pel que fa al dret de reallotjament:



- 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.
- Forma del reallotjament.
- Superfície, característiques i ubicació dels allotjaments provisionals.
- Durada prevista de l'allotjament provisional.
- Temps restant fins a la finalització dels contractes de lloguer un cop reallotjats, si és el cas.
- Calendari del pla de reallotjament (data prevista del trasllat a l'allotjament provisional, data prevista pel retorn, etc.)
- Justificació de la solució escollida en relació a l'allotjament provisional.

**B) Pel que fa al dret de retorn:**

- 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.
- Identificació i descripció de les característiques de l'entitat de retorn.
- Data màxima prevista pel retorn.
- Temps restant fins a la finalització dels contractes de lloguer un cop retornats, si és el cas.
- Justificació de la solució escollida pel retorn.

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

- 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.
- Indemnització prevista, forma i termini/s de pagament.
- Justificació de la impossibilitat d'exercir el dret de retorn.

**D) Pel cas que no es tingui dret al retorn:**

- Identificació dels propietaris i/o ocupants legals amb la indicació i descripció de les característiques de la corresponent entitat que no tenen de retorn.
- Justificació de la manca del dret de retorn.

**2. Pressupost del pla de reallotjament.**

**3. Annexos."**

S'informa amb caràcter general favorablement la proposta que es sotmet a informe, amb les observacions següents:

- L'expedient del projecte hauria d'incorporar, a part de la memòria general, la memòria d'impacte normatiu, d'acord amb les Directrius per l'elaboració de les normes municipals aprovades per la Comissió de Govern l'Ajuntament en data 15 d'abril de



2015 (BOP Barcelona, 15 de maig de 2015), incorporar els tràmits previstos per als projectes normatius en aquestes Directrius, així com els documents previstos a l'article 110 del Reglament orgànic municipal.

- La proposta ha de tenir present l'article 34.1 de la Llei del 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.
- També relacionada amb la garantia dels drets de reallotjament i de retorn quan siguin exigibles d'acord amb la legislació vigent, es troba en tràmit a l'Ajuntament la modificació dels annexos de l'ORPIMO en matèria d'obres de rehabilitació i enderrocament, que introdueix en una sèrie d'intervencions en matèria d'obres subjectes als règims d'intervenció de l'ORPIMO la necessitat d'aportació d'una declaració responsable del/s propietari/s conforme es donarà compliment als deures legals de reallotjament provisional i de retorn amb fonament en allò establert als 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. Caldria harmonitzar una modificació normativa amb l'altra, i fonamentar l'àmbit d'aplicació de la present modificació en relació amb l'àmbit d'aplicació de la declaració responsable prevista en la modificació dels annexos esmentada.
- Seria aconsellable determinar l'objecte de l'informe dels serveis d'habitatge previst al nou l'article 34 bis atès que la modificació de l'ORPIMO té l'àmbit delimitat a allò que estableixen els articles 18.3 i 19.2 del TRLSRU i 34 de la Llei del dret a l'habitatge en matèria dels drets de reallotjament i retorn.
- Cal recordar que la menció en el nou apartat 4 de l'article 37 als propietaris no resulta conforme amb l'àmbit determinat per la literalitat de l'article 19.2 del TRLSRU en relació amb el dret d'allotjament provisional i retorn.

### III. Conclusions.

D'acord amb les anteriors consideracions s'informa favorablement la proposta, amb les observacions formulades a l'apartat anterior.

Visi i plan

Lletrada

Director de l'Àrea de Règim Jurídic