



Expedient: 18SD009/1NT
Assumpte: Modificació de l'Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres

INFORME JURÍDIC-PROPOSTA

ANTECEDENTS

I.- En sessió del dia 25 de gener de 2018, la Comissió de Govern acordà:

"APROVAR el projecte normatiu per a la modificació de l'Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal de les Obres (ORPIMO) de 25 de febrer de 2011, segons el text que consta com a document adjunt, de conformitat amb l'informe de la Direcció de Serveis de Llicències de 17 de gener de 2018, i donar-li el tràmit previst a l'article 108 i següents del Reglament Orgànic Municipal".

II.- La Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat en sessió del dia 14 de març de 2018, acordà aprovar inicialment la Modificació de l'Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO) i sotmetre-la a informació pública, acord del següent literal :

"APROVAR inicialment la Modificació de l'Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO) de 25 de febrer de 2011, per tal d'incloure nous requeriments i documentació en determinats procediments de llicències d'obres majors i de comunicats d'obres; SOTMETRE-LA a informació pública per un termini de 30 dies, a comptar des de l'endemà de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Província, de conformitat amb allò previst a l'article 178.1 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, i a l'article 112 del Reglament Orgànic Municipal".

El referit Acord va ser degudament publicat al BOPB de 17 d'abril de 2018.

III.-Durant el termini de trenta dies d'exposició pública s'han presentat al·legacions i reflexions proposant redaccions alternatives a la modificació de l'ORPIMO, que es relacionen a continuació:

1. Associació de Promotors i Constructors d'edificis de Catalunya (APCE), i en el seu nom Lluís Marsà García, el 25 de maig de 2018.
2. Grup Municipal Ciutadans-C'S actuant en el seu nom i representació Koldo Blanco Uzquiano, el dia 14 de maig de 2018.

IV.- Es va donar trasllat dels escrits d'al·legacions a la Regidoria i Gerència d'Habitatge en tant que són promotors de la proposta de modificació de l'Ordenança i les al·legacions van ser enfocades a les seves aportacions i a la Direcció dels Serveis Jurídics de la Direcció de l'Àrea



de Règim Jurídic en relació amb l'al·legació presentada a l'apartat quart de l'escrit presentat, en data 25 de maig de 2018, per l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya.

ANÀLISI DE LES AL·LEGACIONS FORMULADES

1. Al·legacions

A. Associació de Promotors i Constructors

PRIMERA.- Al·legació en relació a l'afegit d), del punt 1 de l'article 26.

i. Al·legació

Es demana no modificar el termini de resolució dels procediments d'atorgament de llicències d'obres majors en els casos en els que s'incorpora l'informe del servei competent en matèria d'habitatge.

La justificació és *"per considerar que ja que l'informe preceptiu del servei competent en matèria d'habitatge, és previ i s'ha d'incorporar al projecte, cal considerar que aquest nou tràmit no hauria de comportar cap retard en el termini general d'atorgament"*.

ii. Resposta

L'article 26 objecte de la modificació, disposa que els procediments d'atorgament de llicències d'obres majors es resolen en el termini de dos mesos amb caràcter general. El mateix article en el seu punt 1 a) ja recollia abans de la proposta de modificació de l'Orpimo, dues excepcions que comportaven l'ampliació del termini fins a tres mesos en els procediments que s'ha d'emetre un informe en matèria de prevenció i extinció d'incendis i en els procediments que afectin béns del patrimoni arquitectònic historicoartístic, tots dos amb caràcter de preceptiu. Aquesta motivació no té lloc a l'informe que ha d'emetre el servei competent en matèria d'habitatge, atès que és de caràcter previ a la presentació de la llicència, per tant estimem l'al·legació en els termes interessats.

Estimació

SEGONA.- Al·legació en relació a l'afegit nou article 34 bis.

i. Al·legació

Es proposa la següent modificació al punt 2:

"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, que s'haurà d'ajustar a estrictament als paràmetres determinats en el punt 5, d'aquest mateix article.*
- c) *Si és desfavorable, amb els motius de la seva denegació que s'hauran d'ajustar a estrictament a incompliments disfuncions amb els paràmetres determinats en el punt 5, d'aquest mateix article.*

La justificació és que sembla absolutament imprescindible, per evitar la discrecionalitat, establir les condicions que poden provocar la "resolució favorable amb condicions" i motivar la "resolució desfavorable". És per això que es proposa un nou punt, el 5, que hauria de ser la guia única per resoldre.

ii. Resposta

L'al·legant demana que hi hagi la redacció expressa del contingut de les condicions i els motius de denegació en l'informe favorable amb condicions i l'informe desfavorable, respectivament.

En aquest marc, s'aclareix que els motius de denegació estaran sustentats en deficiències de caràcter essencial, és a dir raons de fons, d'acord amb les previsions establertes a l'annex 7 de l'ordenança.

A l'Annex 7, en el seu apartat A) i B), queden clarament detallades d'una banda les obligacions documentals a complimentar pel promotor i d'altra, una nítida referència al precepte del Text Refós de la Llei del Sòl (article 19.2), que estableix les obligacions substantives pel que fa al compliment del dret de retorn i per tant deriven d'aquí, els motius per informar amb caràcter desfavorable per part dels serveis d'habitatges. Aquest article 19 en el seu apartat 5) també estableix les obligacions substantives pel que fa al compliment del dret de real·lotjament, i per tant els motius per informar amb caràcter desfavorable en aquest supòsit.

Tanmateix, és cert que no s'han establert les deficiències substancials que poden motivar un informe dels serveis d'habitatge desfavorable i que comportarà d'acord amb el nou article 34 bis punt 2 lletra c) la denegació de la llicència.

Entenem que resulta proporcionat i raonable a les finalitats aquí perseguides incorporar aquesta previsió. No obstant per raons d'estructura de la pròpia redacció de l'ORPIMO resulta adient no incloure el contingut de l'al·legació com a punt 5 de l'article 34 bis sinó com la incorporació d'un nou punt 3 a l'article 22, on es regulen les condicions essencials que constitueixen causa de denegació de la llicència. La redacció d'aquesta modificació quedarà amb el següent literal:

"Article 22.3. Tenen la consideració de condicions essencials en matèria d'habitatge, a efecte de l'informe previ que han d'emetre els serveis d'habitatge competents, les següents:



a) Pel que fa al dret de reallotjament, quan no s'acompleixen alguns dels requisits de l'article 19.5 del Reial Decret Legislatiu 772015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana:

- L'habitatge/s ofert/s no té una superfície adequada a les necessitats del titular/s del dret.
- L'habitatge ofert no és accessible o adequat a les necessitats derivades de la discapacitat del titular.
- El dret de reallotjament no respecta els límits establerts per la legislació sobre habitatge protegit que resulti aplicable.
- L'habitatge/s ofert/s no es situa en el mateix àmbit d'actuació, configurat per l'illa de l'habitatge/s objecte d'aquesta; o bé en l'àmbit del barri; o bé en l'àmbit del Districte.
- Manca d'oferiment econòmic equivalent, a efectes de compensació, per haver estat materialment impossible oferir un habitatge de reallotjament.

b) Pel que fa al dret de retorn, quan no s'acompleixen alguns dels requisits de l'article 19.5 del Reial Decret Legislatiu 772015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana:

- El dret de retorn no s'ajusta al temps restant de contracte.
- Si la superfície de l'habitatge ofert per al retorn té una superfície inferior al 50% de l'anterior, ha de tenir al menys, 90 m² i no inferior a la que tingués l'anterior si no arribava a aquesta superfície.
- L'habitatge ofert no és de característiques anàlogues a l'anterior i no està situat en el mateix edifici o en l'entorn de l'edifici rehabilitat o enderrocat."

Estimació

TERCERA.- Al·legació en relació a l'afegit nou article 34 bis.

i. Al·legació

Es proposa la següent modificació al punt 4 :

"4. Caldrà incorporar l'informe previ i preceptiu al projecte, si bé a sol·licitud del promotor podrà també constituir condició per l'atorgament de la llicència, i tramitar-se, per tant a partir de la concessió de la llicència".

La justificació és *"en el moment de la sol·licitud de la llicència, i durant la seva tramitació es poden acabar de tancar els acords de reallotjament o d'indemnització".*



ii. Resposta

D'acord amb el que s'ha sostingut a la resposta a l'al·legació primera, es clarifica que l'emissió de l'informe pot confluïr amb la tramitació de la llicència i que efectivament la seva emissió és una condició o requisit necessari per a l'atorgament de la llicència, i per tant es precisa que l'específica emissió de l'informe no es pot gestionar i tramitar a partir de la concessió de la llicència.

Desestimació

QUARTA.- Al·legació en relació a l'annex 7.

i. Aclariment/reflexió

D'acord amb el contingut de l'annex 7, les dades d'ocupants legals, i característiques dels acords entre propietat i ocupants legals, poden tenir problemes amb la "protecció de dades personals".

Es demana una reflexió i arbitrar alguna fórmula que cobrint l'objectiu no posi en risc de denúncia al promotor obligat a facilitar aquestes dades personals.

ii. Resposta

Es redacta de conformitat amb les conclusions emeses per la Direcció de Serveis Jurídics, Direcció de l'Àrea de Règim Jurídic, de 6 de juny de 2018.

El tractament de les dades personals per part de la persona obligada a presentar el pla de real·lotjament previst a l'annex 7 i normes concordants de la present Modificació de l'ORPIMO troba fonament en els apartats c) i e) de l'article 6.1 del Reglament general de protecció de dades (UE) 2016/679 (RGPD) i ve obligat per la legislació que fonamenta la modificació de l'Ordenança, expressada en la Memòria i d'altres documents de la modificació i en el present informe, i pel caràcter rogat de les llicències urbanístiques: La persona obligada a presentar la documentació de l'annex 7 es troba obligada, en conseqüència, al compliment de les obligacions inherents al responsable del tractament previstes al Reglament general de protecció de dades.

CINQUENA.- Es demana l'anul·lació del punt b).

i. Al·legació

El punt b), determinant d'una de les obres o projectes subjectes a l'informe dels serveis competents en matèria d'habitatge "*b) increment de volum o sostre edificable, sense intervenció global en l'edifici*", no sembla lògic sota cap punt de vista, ja que si l'actuació és d'increment de volum i no s'intervé en l'obra existent, no pot haver cap afectació a l'ocupació preexistent.

Es demana la seva anul·lació.



ii. Resposta

Entenem que l'al·legació fa referència al nou article 34 bis, concretament al seu apartat 1 b).

En una obra que comporti un augment de volum, malgrat que a la definició es reculli que no hi ha intervenció global en l'edifici, no és creïble que les obres que siguin necessàries per portar a terme aquest augment de volum no tinguin d'una manera o un altre una afectació a l'ús quotidià dels habitatges. Així, encara que no hi hagi una afectació directa, pot resultar necessari en molts dels casos pel bon fi de les obres, procedir a reforços estructurals o altres actuacions d'obres complementàries que incideixin en els habitatges existents i comportin el desallotjament dels seus ocupants:

Desestimació

SISENA.- Es suggereix la instrumentalització d'un annex o un document orientatiu.

i. Suggeriment

Es suggereix, que s'instrumentalitzï un annex o document acreditatiu, que faciliti la inclusió en el projecte de les noves obligacions, amb l'objectiu de que els projectes continguin tots els requisits, facilitant la feina al redactor del projecte, i als funcionaris que l'han de revisar.

ii. Resposta

Es clarifica que el text normatiu de la modificació de l'ORPIMO, amb el seu annex setè, configura amb claredat el marc obligacional del promotor a tenir en compte en la confecció del projecte d'obres, sense que es pugui estimar la inclusió d'un nou annex o document orientatiu per a copsar la finalitat de claredat de les obligacions.

B. Grup Municipal Ciutadans – C'S

ÚNICA.- Esmena a la modificació de l'article 34 bis

i. Aclariment

Proposen determinar més concretament quin són els serveis competents que haurien de validar aquest informe (a), quins seran els criteris objectius per que els serveis competents informin favorablement (b), quins requisits (c), en quin terminis obligatòriament han d'informar (d) i quines garanties de seguretat jurídica es donaran als particular en cas de demora en el lliurament d'aquest informe (e).



ii. Resposta

a) Pel que fa a la determinació més concreta de quins són els serveis competents que haurien de validar aquest informe, s'aclareix que si es refereix als serveis competents en matèria d'habitatge ja hi ha una identificació prou determinada en la norma i entenem que no resulta pertinent, per pròpia tècnica i/o hàbit normatiu, arribar en la pròpia norma a un major grau de detall.

Queda clar, segons l'estructura municipal actual, que els serveis d'habitatge estan inserits en l'Àrea de Drets Socials, i en tot cas s'aclareix en resposta a l'al·legació, que els serveis d'habitatge de l'Ajuntament en bona part es presten directament a través de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació, que serà l'entitat que també en aquest cas assumirà la funció específica d'emissió de l'informe previ, concretament a través de la seva Unitat de Disciplina d'Habitatge.

b) Pel que fa als criteris objectius pels que els serveis competents informin favorablement, es clarifica que en l'Annex 7 queda clar que els criteris objectius són els legals que deriven del Text Refós de la Llei del Sòl, altra normativa urbanística i la pròpia normativa d'arrendaments urbans.

c) L'informe que han d'emetre els serveis competents d'habitatge tal como és recull en el nou article 34 bis, en el seu apartat 2, s'haurà de lliurar en el termini màxim d'un mes. Una vegada transcorregut el termini, el promotor i/o titular de les obres, podrà continuar amb la presentació de la sol·licitud de la llicència o amb la presentació del comunicat d'obres, en el benentès que, tractant-se d'un informe previ separat i desvinculat del procediment d'atorgament de llicència, no resultaria aplicable l'article 80 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, que preveu la possibilitat de suspendre el transcurs del termini màxim legal per resoldre el procediment.

2. Conclusions

Examinades les al·legacions i la seva anàlisi qui subscriu considera procedent incorporar en el text de de l'Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres, les qüestions formals que contenen precisions, rectifiquen errades o milloren la compressió del text, i estimar les modificacions proposades en relació a:

- Retirar el nou apartat d) al punt 1 de l'article 26 de l'ORPIMO, del text de la modificació de l'ordenança ja que l'informe que ha d'emetre el servei competent en matèria d'habitatge, és de caràcter previ i per tant no és pot justificar l'ampliació del termini en la tramitació de la llicència d'obres majors.

Incorporar en un nou punt 3 a l'article 22 de l'ORPIMO, on es regulen les condicions essencials que constitueixen causa de denegació de la llicència, el contingut proposat a l'al·legació



segona presentada per l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya, enlloc de a l'article 34 bis, per raons d'estructura de la pròpia redacció de l'ORPIMO.

La redacció d'aquesta modificació quedarà amb el següent literal:

"Article 22.3. Les deficiències no esmenables que tenen la consideració de condicions essencials en matèria d' habitatge són les següents:

a) Pel que fa al dret de realotjament, quan no s'acompleixen alguns dels requisits de l'article 19.5 del Reial Decret Legislatiu 772015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana:

- L'habitatge/s ofert/s no té una superfície adequada a les necessitats del titular/s del dret.
- L'habitatge ofert no és accessible o adequat a les necessitats derivades de la discapacitat del titular.
- El dret de realotjament no respecta els límits establerts per la legislació sobre habitatge protegit que resulti aplicable.
- L'habitatge/s ofert/s no es situa en el mateix àmbit d'actuació, configurat per l'illa de l'habitatge/s objecte d'aquesta; o bé en l'àmbit del barri; o bé en l'àmbit del Districte.
- Manca d'oferiment econòmic equivalent, a efectes de compensació, per haver estat materialment impossible oferir un habitatge de realotjament.

b) Pel que fa al dret de retorn, quan no s'acompleixen alguns dels requisits de l'article 19.5 del Reial Decret Legislatiu 772015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana:

- El dret de retorn no s'ajusta al temps restant de contracte.
- Si la superfície de l'habitatge ofert per al retorn té una superfície inferior al 50% de l'anterior, ha de tenir al menys, 90 m² i no inferior a la que tingués l'anterior si no arribava a aquesta superfície.
- L'Habitatge ofert no és de característiques anàlogues a l'anterior i no està situat en el mateix edifici o en l'entorn de l'edifici rehabilitat o enderrocat."

Els aclariments i suggeriments que també s'han presentat en ambdós escrits d'al·legacions, han sigut objecte d'anàlisi en el punt anterior i seran notificats pel seu coneixement als interessats.

Les modificacions aprovades en el text normatiu, s'incorporen a la declaració responsable (DROB-19) vigent, una vegada aprovada definitivament la Modificació dels Annexos de l'Ordenança, publicada en el BOPB en data 4 de juny de 2018.

FONAMENTS JURÍDICS

1. Relatius al procediment administratiu

L'article 49 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les bases de règim local, en relació a l'article 178 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, l'article 60 del Reglament d'obres, activitats i serveis del ens locals (Decret 179/1985, de 13 de juny), els articles 108 i següents del Reglament orgànic municipal aprovat pel Consell municipal el 16 de febrer de 2001 i l'article 45 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de las Administracions Públiques, estableixen el procediment d'aprovació de les Ordenances locals.

L'article 56 del Text refós de les disposicions legals vigent en matèria de règim local, Real Decret Legislatiu 784/1986, de 18 d'abril, estableix que per a la modificació de les ordenances s'han de seguir el mateix procediment que per a la seva aprovació.

Una vegada aprovat el projecte normatiu per la Comissió de Govern i formulades les esmenes pels Grups municipals a l'empara de l'article 11 del Reglament Orgànic Municipal (ROM), en data 25 de gener de 2018, la proposta de modificació va ser aprovada inicialment per la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat del Consell Municipal el 14 de març de 2018 i sotmesa al període d'informació pública per un termini de 30 dies.

Les modificacions que s'incorporen al text normatiu com a conseqüència de l'estimació de les al·legacions presentades per l'Associació de Promotors i Constructores d'Edificis de Catalunya, no tenen caràcter substancial, sinó que aporten millores en la redacció del text, millorant la seva comprensió.

2. Òrgan competent

S'han presentat al·legacions, aclariments i suggeriments dintre de termini per l'Associació de Promotors i Constructores d'edificis de Catalunya i pel Grup Municipal Ciutadans-C'S que es resumeixen en aquest informe, fent una valoració de les mateixes, tot proposant la seva estimació o desestimació, d'acord amb l'informe emès per la Gerència d'Habitatge.

El text íntegre del projecte normatiu amb la incorporació de les al·legacions, suggeriments o esmenes es sotmet al dictamen de la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat, i al Plenari del Consell Municipal l'aprovació definitiva de la Modificació de l'Ordenança, d'acord amb l'article 114 del ROM.

Per tot l'exposat es proposa a la Quarta Tinenta d'Alcaldia sotmeti a la consideració de la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat, per a la seva posterior aprovació del Plenari del Consell Municipal, la següent:



PROPOSTA D'ACORD

Primer.- RESOLDRE les al·legacions formulades durant el tràmit d'informació pública de l'aprovació inicial de la Modificació de l'Ordenança reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO), de conformitat amb l'informe emès per la Direcció de Serveis de Llicències de la Gerència Adjunta d'Urbanisme de 7 de juny de 2018 , que es dona per reproduït i que s'incorpora a aquest acord a efectes de motivació.

Segon.- APROVAR DEFINITIVAMENT la Modificació de l'Ordenança reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres (ORPIMO) aprovada pel Plenari del Consell Municipal, en sessió celebrada el 25 de febrer de 2011 i publicada al BOP als efectes de la seva executivitat de data 25 de març de 2011.

Tercer.- PUBLICAR el present acord així com el text íntegre de la Modificació de l'Ordenança reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal (ORPIMO) en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB), en la Gasetta Municipal i a la seu electrònica de l'Ajuntament.

Quart.- NOTIFICAR aquest acord als interessats amb trasllat del text de la modificació i de l'informe resposta de les al·legacions.

Barcelona, 7 de juny de 2018

La Lletrada

[Redacted signature area]

La Directora de Projecte

[Redacted signature area]

La Directora de la Direcció de Serveis de Llicències

[Redacted signature area]