

Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

Doctor Aiguader, 36  
08003 - Barcelona  
93.291.85.02  
www.imhab.cat

**EXPEDIENT: 18SD009/1NT**

**PROPOSTA DE VALORACIÓ DE LES AL·LEGACIONS PRESENTADES DURANT EL TRÀMIT D'INFORMACIÓ PÚBLICA DE L'ACORD D'APROVACIÓ INICIAL DE LA MODIFICACIÓ DE LA ORDENANÇA REGULADORA DELS PROCEDIMENTS D'INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES (ORPIMO).**

---

**1. ANTECEDENTS**

En data 14 de març de 2018 la Comissió de Plenari de l'Ajuntament de Barcelona adoptà la resolució d'aprovació inicial de la Modificació de l'Ordenança reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les obres (ORPIMO), aprovada pel Consell Plenari en sessió celebrada el 25 de febrer de 2011.

Les modificacions plantejades consisteixen en 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 del pla de reallotjament, que es defineix de bell nou en l'Annex 7 i que els propietaris que realitzin obres hauran de presentar obligatòriament.

En aquest sentit, es preveu també la nova redacció de l'apartat 4 de l'article 37 de l'Ordenança per a vincular el sotmetiment de les obres objecte de l'informe previ al Pla de Reallotjament previst en l'Annex 7.

Aquesta resolució va ésser publicada al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona en data 17 d'abril de 2018 i es va atorgar un termini de trenta dies per a la formulació d'al·legacions i/o suggeriments.

Durant el tràmit d'informació pública han presentat escrit d'al·legacions l'Associació de Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE), i el Grup Municipal de Ciutadans.

**2. PROPOSTA DE VALORACIÓ DE LES AL·LEGACIONS RELATIVES ALS DEURES LEGALS DELS PROPIETARIS DE REALLOTJAMENT PROVISIONAL I DE RETORN**

Des de la Direcció de Serveis de Llicències de l'Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat s'ha donat trasllat, a la Direcció de serveis jurídics i patrimonials de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació i a la Gerència d'Habitatge, de les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública a fi i efecte de recollir la valoració d'Habitatge pel que fa als suggeriments efectuats en relació a l'aprovació inicial de la modificació de l'Ordenança reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les obres (ORPIMO) aprovada pel Consell Plenari en sessió celebrada el 14 de març de 2018.

**Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona**

Doctor Aiguader, 36  
08003 - Barcelona  
93.291.85.02  
www.imhab.cat

L'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya, en el seu escrit presentat en data 25 de maig de 2018 a l'Oficina d'Atenció Ciutadana del Districte de Sants-Montjuic amb el núm. de registre d'entrada 1-2018-0319973-1, proposa les següents modificacions:

**AL.LEGACIÓ PRIMERA**

- En l'afegit d) del punt 1 de l'article 26, per passar de tres a dos mesos el termini del procediment, sense alterar el termini general establert en dos mesos, per considerar que l'informe preceptiu del servei competent en matèria d'habitatge és previ i s'ha d'incorporar al projecte, de manera que manté l'al·legant que cal considerar que aquest nou tràmit no hauria de comportar cap retard en el termini general de l'atorgament.

**AL.LEGACIÓ SEGONA**

- En l'afegit del nou article 34bis, es proposa la modificació del punt 2 per incorporar un afegitó en l'apartat b i un altre en l'apartat c per quedar redactat de la següent manera:
  - 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 o disfuncions amb els paràmetres determinats en el punt 5.Es precisa que es proposa aquest nou punt 5, dient que hauria de ser la guia única per resoldre però no es redacta detalladament.

**AL.LEGACIÓ TERCERA**

- En l'afegit de l'article 34bis es proposa modificar l'apartat 4, afegint una precisió referida al promotor, perquè quedi redactat de la següent manera:
  - "4 Caldrà incorporar l'informe previ i preceptiu al projecte, si bé a sol·licitud del promotor podrà també constituir condició per a l'atorgament de la llicència, i tramitar-se, per tant a partir de la concessió de la llicència.

**AL.LEGACIÓ QUARTA**

- En relació a l'annex 7 precisa l'al·legant que les dades dels ocupants legals, i característiques dels acords entre propietat i ocupants legals, poden tenir problemes amb la "protecció de dades personals", demanant una reflexió i arbitrar alguna fórmula que cobrint l'objectiu no posi en risc de denúncia al promotor obligat a facilitar aquestes dades personals.

**Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona**

Doctor Aiguader, 36  
08003 - Barcelona  
93.291.85.02  
www.imhab.cat

**AL.LEGACIÓ CINQUENA**

- L'al·legant manifesta que no troba lògic sota cap punt de vista que se sotmeti l'actuació d'increment de volum a l'informe dels serveis competents en matèria d'habitatge, en tant que no s'intervé en l'obra existent, sense que pugui haver cap afectació a l'ocupació preexistent. Es demana la seva anul·lació.

**AL.LEGACIÓ SISENA**

- Explícitament es suggereix que s'instrumentalitzï un annex o document orientatiu, 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.

El Grup Municipal CIUTADANS – C'S, en el seu escrit presentat en data 15 de maig de 2018 al Registre General de l'Ajuntament de Barcelona presenta una única esmena de modificació sobre l'article 34 bis:

**ESMENA DE MODIFICACIÓ**

- Manté que s'ha de determinar més concretament quins són els serveis competents que haurien de validar aquest informe, quins seran els criteris objectius per que els serveis competents informin favorablement, quins requisits en quin terminis obligatòriament han d'informar, i quines garanties de seguretat jurídica es donaran als particulars en cas de demora en el lliurament d'aquest informe.

- **Valoració:**

**AL.LEGACIONS DE L'ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS I CONSTRUCTORS D'EDIFICIS DE CATALUNYA**

En relació a l'AL.LEGACIÓ PRIMERA, atès que la motivació es centra totalment en un tema de caràcter procedimental, el termini de resolució en els procediments d'atorgament de les llicències d'obres majors, la seva valoració correspon a l'òrgan gestor, la Direcció de Serveis de Llicències.

En relació a l'AL.LEGACIÓ SEGONA, cal aclarir que l'al·legant proposa un punt cinquè que no redacta i que sembla deixar en mans de l'Administració, per la qual cosa la seva aportació resulta incompleta.

Dit això, en tot cas, queda clar que 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.



Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

Doctor Aiguader, 36  
08003 - Barcelona  
93.291.85.02  
www.imhab.cat

A l'Annex 7, en el seu apartat A) i B), queden clarament detallades d'una banda les obligacions documentals a complir 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 reallotjament, 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 del servei 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, en els següents termes:

a) Pel que fa al dret de reallotjament, quan no s'acompleixen els requisits de l'article 19.5 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.

- 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 de l'import econòmic de compensació per haver estat materialment impossible oferir un habitatge de reallotjament.

b) Pel que fa al dret de retorn, quan no s'acompleixen els requisits de l'article 19.5 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.

- 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 m<sup>2</sup> 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.





Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

Doctor Aiguader, 36  
08003 - Barcelona  
93.291.85.02  
www.imhab.cat

En relació a l'AL·LEGACIÓ TERCERA, es clarifica que l'emissió de l'informe és una condició o requisit necessari per a l'atorgament de la llicència, i, per tant, s'acclareix que l'específica emissió de l'informe no es pot gestionar i tramitar a partir de la concessió de la llicència i procedeix desestimar en aquests termes l'al·legació.

En relació a l'AL·LEGACIÓ QUARTA, atès la repercussió que pot tenir en el procediment i per tractar-se d'un suggeriment, correspon a la Direcció de Serveis de Llicències, la seva valoració.

En relació a l'AL·LEGACIÓ CINQUENA, clarifiquem que, contràriament al que sosté l'al·legant, aquest tipus d'intervenció, "l'increment de volum o sostre edificable, sense intervenció global en l'edifici", sí que és susceptible de comportar el desallotjament.

Així, encara que no hi hagi una afectació directa en els ocupants per treballar-se en volums nous, pot resultar necessari, per al bon fi de les obres, procedir a reforços estructurals o altres actuacions d'obra complementàries que incideixi en els habitatges existents i comporti el desallotjament dels veïns o part d'ells.

Per la qual cosa, no es pot acceptar l'al·legació d'anul·lar aquest supòsit previst en l'apartat b) de l'article 34.1BIS i s'ha de desestimar.

En relació a L'AL·LEGACIÓ SISENA, 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.

#### AL·LEGACIONS DEL Grup Municipal CIUTADANS – C'S

En relació a l'única esmena de modificació presentada, cal distingir i clarificar els diferents punts que planteja, segons el determinat en la seva al·legació:

- Pel que fa a la determinació més concreta de quins són els serveis competents que haurien de validar aquest informe, s'acclareix 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'acclareix 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.



**Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona**

Doctor Aiguader, 36  
08003 - Barcelona  
93.291.85.02  
www.imhab.cat

- 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.
- Pel que fa al termini, queda clar en la norma que és el de 30 dies, des que es sol·licita, el termini per emetre'l. I en cas de demora, 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, amb 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.

Per tot el que s'ha exposat,

Es proposa resoldre les al·legacions presentades a l'aprovació inicial de l'ORPIMO per l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya i el Grup Municipal de Ciutadans en el sentit constant en aquest informe, d'estimar parcialment la SEGONA de l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya en els punt i termes expressament establert i de formular els pertinents aclariments en la resta d'al·legacions plantejades pel Grup de Ciutadans i la mateixa l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya.

Barcelona, 6 de juny de 2018.

El Director dels Serveis Jurídics i Patrimonials de  
l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació,

