

Altres anuncis – Normativa

ANUNCI aprovació de la Instrucció aclaratòria de l'apartat "L68. Activitats immobiliàries", dels annexos de l'Ordenança municipal d'activitats i d'intervenció integral de l'Administració ambiental (OMAIIAA), segons els annexos aprovats per la Comissió de Govern el dia 25 d'abril de 2024.

El gerent de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge, d'acord amb el que contempla l'art. 13 de la Carta Municipal de Barcelona i en virtut de les atribucions que li han estat conferides pel Decret d'Alcaldia de 6 de juliol de 2023, ha adoptat en data 25-03-2025 (número resolució S5D/2025-0244) la resolució següent:

Primer. Aprovar la "Instrucció aclaratòria de l'apartat L68. Activitats immobiliàries, dels annexos de l'OMAIIAA" relativa a l'abast dels epígrafs del referit apartat i, en concret, activitats subjectes a intervenció municipal, lloc on desenvolupar-les, i, activitats excloses d'aquesta intervenció.

Segon. Inscriure la citada instrucció al Registre Municipal d'Instruccions i Circulars i publicar-la a la Gasetta Municipal i a la web o la seu electrònica de l'Ajuntament de Barcelona, de conformitat amb la Regulació per la qual s'ordenen els documents municipals que incideixen sobre la interpretació i l'aplicació de les normes i es crea el Registre Municipal d'Instruccions i Circulars, publicat al BOPB, en data 30 de juny de 2015, i amb núm. de registre 022015016996.

Tercer. Donar compte d'aquesta Instrucció a la Comissió d'Ecologia, Urbanisme, Mobilitat i Habitatge del Consell Municipal".

S'annexa, juntament amb el present anunci, el text aprovat de la Instrucció aclaratòria de l'apartat "L68. Activitats immobiliàries", dels annexos de l'OMAIIAA

Instrucció aclaratòria de l'apartat "L68. Activitats immobiliàries", dels annexos de l'OMAIIAA

Objecte

Per fer possible l'adequació del model de relació entre administració i empreses es va aprovar la Llei 18/2020, del 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica, que dona continuïtat a la Finestreta Única Empresarial (FUE) i és fruit d'un treball col·laboratiu del Departament d'Empresa i Coneixement de la Generalitat de Catalunya amb representants dels diferents actors econòmics implicats i també de les entitats locals.

Dins de l'Annex de la referida Llei de facilitació de l'activitat econòmica, a l'apartat L68, s'inclouen els Dins de l'Annex de la referida Llei de facilitació de l'activitat econòmica, a l'apartat L68, s'inclouen els epígrafs "681. Compravenda de béns immobiliaris per compte propi", "682. Lloguer de béns immobiliaris per compte propi" i 683 "Activitats immobiliàries

per compte d'altri", que requereixen dels interessats en exercir aquestes activitats la presentació d'una comunicació. A la ciutat de Barcelona, aquestes activitats estan classificades a l'annex III de l'Ordenança municipal d'activitats i d'intervenció integral de l'Administració ambiental (OMAIIAA), segons els annexos aprovats per la Comissió de Govern el dia 25 d'abril de 2024 i publicats al BOPB del dia 9 de maig de 2024 (esmena d'errades publicada al BOPB del 23/9/2024), en els epígrafs "6810. Compravenda de béns immobiliaris per compte propi", "6820B1. Local de lloguer de trasters", "6820B2. Local de lloguer per a assaigs musicals, de teatre, circ o similars", "6820B3. Altres lloguers de béns immobiliaris per compte propi", "6831 Agents de la propietat immobiliària" i "6832. Gestió i administració de la propietat immobiliària", i per tant sotmeses al règim de comunicació que es presenta a través de l'aplicatiu informàtic eActivitats.

S'ha posat de manifest la reiterada presentació, a l'empara dels epígrafs esmentats, de comunicacions per a l'inici de les d'activitats previstes als epígrafs indicats en immobles no compatibles amb aquestes per motius urbanístics; comunicacions que hauran de ser sotmeses als procediments oportuns per a ser deixades sense efectes en no ser possible el desenvolupament de l'activitat comunicada, sense perjudici de l'eventual imposició de sancions administratives en cas que s'acrediti que aquesta s'ha dut a terme (article 42.4 de la Llei 18/2020).

Per aquests motius es justifica la necessitat de l'aprovació d'una instrucció que permeti tant aclarir l'abast d'aquests epígrafs a la ciutadania, d'acord amb els principis de la Llei 18/2020 abans exposats, com resoldre eventuais dubtes i unificar criteris interpretatius que afecten a diversos departaments tant de l'Àrea d'Urbanisme com dels Districtes.

Criteris d'interpretació normativa i operatius

Tots els epígrafs del grup L68 corresponen a l'exercici d'activitats econòmiques sotmeses a intervenció municipal; i per tant resten exclosos del seu àmbit els immobles no sotmesos a aquesta intervenció municipal (inclosos per tant els habitatges oferts en règim d'arrendament de llarga durada sotmès a la LAU, els oferts en règim d'arrendament de curta durada no turístic, o els béns immobiliaris oferts per a la seva compravenda, entre d'altres).

Pel que fa als epígrafs concrets, i en base a les descripcions contemplades a la Classificació catalana d'activitats econòmiques 2009 (CCAE), es fan les apreciacions següents:

Epígrafs:

6810. Compravenda de béns immobiliaris per compte propi.

Són oficines immobiliàries amb agents o intermediaris per realitzar les activitats següents:

- Compravenda de béns immobiliaris propis o arrendats per compte propi, com els immobles residencials (pisos i cases), els no residencials (incloses les sales d'exposicions), els mini magatzems privats, els centres comercials, els solars i els terrenys.
- Fraccionament de terrenys en solars, sense millora dels terrenys.

6820B1. Local de lloguer de trasters.

És l'activitat econòmica del lloguer de locals de trasters, els quals estan sotmesos a intervenció municipal i per tant aquests locals han de ser objecte de la comunicació corresponent.

6820B2. Local de lloguer per assaigs musicals, de teatre, circ o similars.

És l'activitat econòmica del lloguer de locals per desenvolupar activitats musicals, teatre, circ o qualsevol altre activitat similar que pugui ocasionar soroll, els quals estan sotmesos a intervenció municipal i per tant aquests locals han de ser objecte de la comunicació corresponent.

6820B3. Altres lloguers de béns immobiliaris per compte propi.

Són oficines immobiliàries amb agents o intermediaris per realitzar les activitats següents:

- Lloguer i gestió de béns immobiliaris propis o arrendats per compte propi com els immobles per habitatges, i els que no són per a habitatges (incloses les sales d'exposició), i els solars i terrenys.
- Lloguer de cases i apartaments moblats o sense moblar d'ús permanent.
- La gestió de l'explotació de zones residencials per a habitatges mòbils.
- La promoció de projectes immobiliaris.

Aquesta classe segons les definicions del CCAE, no compren en cap cas:

- La gestió d'hotels, hotels apartaments, hostals i pensions, campaments per a tendes o caravanes i altres establiments no residencials o d'allotjaments de curta durada.
- La gestió d'hotels i apartaments i allotjaments similars.
- La gestió allotjaments turístics o altres establiments residencials o allotjaments de curta durada.

Per tal d'evitar possibles confusions tant per part dels serveis tècnics municipals com de la ciutadania, als aplicatius informàtics (i en particular a l'aplicatiu e-Activitats) s'afegeix entre parèntesis la paraula "oficina" a la descripció dels epígrafs 6810 i 6820B3 establerts a l'OMAIIAA, i per tant durant la tramitació de la consulta i de l'alta del comunicat, la descripció de l'epígraf haurà d'indicar: "6810. Compravenda de béns immobiliaris per compte propi (oficina)" i "6820B3. Altres lloguers de béns immobiliaris per compte propi (oficina)", respectivament.

En edificis d'habitatges, aquesta tipologia d'oficines només són admeses en planta baixa, ja que encara que siguin compatibles amb l'habitatge poden causar molèsties al veïnatge a conseqüència del trànsit de persones pels espais comuns (d'acord amb les Normes urbanístiques del PGM).

Vigència i publicació

Aquesta Instrucció s'aplica a totes les comunicacions presentades en relació amb els epígrafs inclosos en el seu objecte. Una vegada publicada a la Gasetta municipal de Barcelona, s'ha de difondre a través del web municipal i s'ha d'inscriure en el Registre Municipal d'Instruccions i Circulars.