

## *Disposicions normatives – Acords del Consell Municipal*

### **ORDENANÇA, aprovació definitiva de la Modificació de l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres (ORPIMO).**

Expedient núm. : 2018SD 009/1 NT

El text de la modificació aprovada, que s'incorpora a l'Ordenança reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal de les Obres és el següent:

Modificació de l'Ordenança de 25 de febrer de 2011, reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en les Obres.

#### 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 definitivament pel Plenari del Consell Municipal, en sessió celebrada el 25 de febrer de 2011, 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.

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 dóna en aquests habitatges, per intentar evitar l'expulsió dels residents, els seu assetjament i la gentrificació.

Per tant resulta justificat introduir certs requeriments i exigències documentals a través dels comunicats i les llicències d'obres, per intentar fer un acompanyament a la part més desprotegida en aquestes situacions.

Com una de les mesures de protecció més important, la proposta de requerir als propietaris que realitzin les obres, per la presentació d'un pla de reallotjament i l'emissió d'un informe preceptiu per part dels serveis d'habitatge que avalui l'adequació de les previsions contingudes en el pla. Aquest pla contindrà una memòria que reculli dades d'identificació dels afectats i en quines condicions es donarà compliment al dret de reallotjament i en el seu cas el dret de retorn, pressupost del pla i documentació complementària.

Al Capítol II de l'ORPIMO es regulen les especialitats dins del procediment per a l'atorgament de les llicències d'obres majors i concretament a la Secció 2ª s'incorporen les especialitats dins del procediment. És per això que resulta oportú 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 avalui l'adequació

D'altra banda a la Secció 3ª del Capítol II de l'ORPIMO, l'article 37 estableix la necessitat de preveure mesures de seguretat en l'acte de concessió de les llicències. Caldrà afegir un nou paràgraf , amb el número 4, per desenvolupar el concepte del dret de reallotjament i el dret de retorn i el contingut d'un pla de reallotjament que haurà de presentar el propietari. I un paràgraf amb el número 5, justificant la necessitat d'acreditar mitjançant una declaració responsable del propietari de la finca que s'ha donat compliment al tràmit d'audiència als seus ocupants, contemplat a l'article 34.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El contingut d'aquests paràgrafs, s'haurà d'incorporar com a una mesura més de seguretat exigible en les obres subjectes al Règim de comunicació, i recollides a l'article 48.5 de l'ordenança.

El contingut de l'informe, que serà emès pel servei d'habitatge, generarà un nou Annex on es farà referència a la documentació necessària que haurà d'acompanyar a la sol·licitud de l'informe preceptiu en algunes de les obres majors subjectes a llicència (annex 1) i alguna de les obres subjectes al règim de comunicació (annex 4). Concretament les obres objecte

d'aquest informe seran les recollides als articles 3.2 apartats b),c),d),e), i) (obres majors) i 3.3 apartat c) (comunicats d'obres) i que són les següents:

- 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
- d) fonaments o l'estructura de l'edifici.
- e) Reforma o rehabilitació amb modificació de l'ús principal de l'edifici.
- f) 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.
- g) Demolició d'edificis no inclosos a l'apartat anterior.

Per últim, s'afegirà un nou punt 3 a l'article 22, on es regulen les condicions essencials que constitueixen causa de denegació de la llicència, als efectes d'establir 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.

L'Ordenança reguladora dels Procediments d'intervenció municipal de les obres, queda modificada en aquests termes:

## **Article Únic. Modificació de l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal de les obres, de 25 de febrer de 2011.**

UN. S'afegeix un nou apartat 5, a l'article 22 amb la redacció següent:

### **Article 22. Deficiències**

1. Les deficiències poder ser esmenables o no esmenables. No són esmenables, i per tant constitueixen causa de denegació de la llicència, les que afecten les condicions essencials del projecte i que per rectificar-les cal modificar-lo substancialment.
2. Tenen la consideració de condicions essencials del projecte les següents:
  - a) La zonificació.
  - b) Els usos urbanístics admesos a la zona.
  - c) La densitat màxima.
  - d) L'edificabilitat màxima autoritzada.

- e) L'ocupació de la parcel·la.
- f) El règim de distàncies.
- g) Els patis exigits.
- h) Les condicions d'habitabilitat.
- i) La fondària edificable.
- j) L'alçada reguladora màxima.
- k) El nombre de plantes.
- l) Les reserves d'aparcament.
- m) Les normes de prevenció d'incendis.
- n) La normativa en matèria de patrimoni arquitectònic historicoartístic.

3. Tenen la consideració de condicions essencials en matèria d'habitatge, a efectes 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 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.

DOS. S'afegeix un nou article 34 bis, amb la redacció 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 previ i preceptiu dels serveis competents en matèria d'habitatge, a fi i efecte d'avaluar l'adequació del contingut de Pla de reallotjament provisional i de retorn, contemplat a l'article 37.4 d'aquesta 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 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 podrà citar a les persones interessades, als seus tècnics i tècniques i als propis afectats per a contrastar situacions alternatives, dins del termini esmentat de trenta dies.
4. Caldrà incorporar l'informe previ i preceptiu al projecte.

TRES. S'afegeixen dos nous apartats 4 i 5, a l'article 37 amb la redacció següent:

## Article 37. Mesures de seguretat

1. En l'acte de concessió de les llicències es pot determinar la necessitat de preveure mesures de seguretat respecte als immobles veïns i l'espai públic, quan de les circumstàncies concurrents es desprengui de forma raonada i justificada aquesta necessitat. Quan s'escau, s'ha d'aplicar el protocol d'auscultació que l'Ajuntament dictamini que s'ha d'incorporar al projecte executiu de les obres.
2. Els agents que intervenen en les obres són responsables de les mesures de seguretat previstes i adoptades, i de la seva idoneïtat, dins els límits de les seves funcions i obligacions, tal com preveu el Reial Decret 1627/1997, del 24 d'octubre.
3. Quan es projecten obres que afecten l'estructura d'un edifici existent que està ocupat, el tècnic o tècnica autor del projecte ha d'aportar el corresponent informe que acrediti que les obres no comporten risc per als ocupants ni per a tercers. Alhora, la persona sol·licitant de la llicència ha de notificar a tothom que l'ocupa i a les persones propietàries de l'edifici les obres que es pretenen dur a terme, i ha de presentar davant l'Ajuntament la declaració responsable d'haver complert aquesta obligació. La declaració responsable, que ha d'acompanyar la sol·licitud de llicència, ha de fer menció expressa de les observacions fetes pels ocupants de l'edifici, que s'han d'incorporar a l'expedient, així com la seva valoració.
4. Quan es projecten obres de :
  - 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.

que comporten que els/les arrendataris/es i/o ocupants legals no puguin fer ús dels habitatges, i aquests tinguin dret a un allotjament provisional i/o al dret de retorn, el sol·licitant haurà de presentar un Pla de reallotjament 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 i que defineix el contingut del Pla de real·lotjament.

5. Quan es projecten obres en que per part del propietari s'ha declarat de forma responsable que les actuacions comporten el desallotjament dels ocupants dels habitatges de l'edifici, haurà de donar compliment també al tràmit d'audiència, d'acord amb el que disposa l'article 34.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Caldrà disposar de la documentació necessària que ho justifiqui.

QUATRE. Es modifica l'apartat 5 de l'article 48 amb la redacció següent:

#### **Article 48. Efectes de la comunicació**

1. La comunicació d'obres habilita la persona interessada per a iniciar les obres descrites en el projecte o la documentació presentada, en els terminis que s'estableixen en els articles 49 i 50.
2. El termini per a executar les obres és de sis mesos a comptar des de la data d'inici assenyalada per la persona interessada a la seva comunicació, que no pot ultrapassar els tres mesos des que estigui habilitada per a iniciar-les. No es poden continuar les obres una vegada transcorregut el termini d'execució establert.
3. El termini d'execució de les obres es pot ampliar per la meitat de l'inicialment previst. Aquesta ampliació s'ha de comunicar a l'Ajuntament abans d'exhaurir-se el termini d'acabament fixat a la comunicació d'obres, en notificació acompanyada de la justificació adient. Aquesta comunicació té eficàcia immediata.
4. La comunicació prèvia no faculta per a exercir actuacions en contra de la legislació urbanística i el planejament vigent, ni pot substituir a cap altre règim d'intervenció que sigui aplicable d'acord amb aquesta ordenança.
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, 4 i 5 han de ser incorporades a la documentació que presenta la persona interessada.
6. Són aplicables a aquest règim de comunicació els articles 30, 35 i 39.
7. L'Ajuntament pot declarar que la comunicació efectuada no té eficàcia quan les obres no s'ajusten al règim d'intervenció corresponent, contravenen l'ordenament urbanístic o sectorial, o contenen informació inexacta o falsa. La declaració determina la impossibilitat de continuar en l'exercici del dret a executar les obres i la restitució jurídica al moment previ a la comunicació.

CINC. Es modifica l'apartat 1 d) de l'article 70 amb la redacció següent:

## **Article 70. Infraccions i sancions**

1. Tenen el caràcter d'infracció urbanística de caràcter lleu, per manca de títol habilitant o per no ajustar-se al seu contingut, d'acord amb l'article 212 de la Llei d'urbanisme, els actes o omissions següents:
  - a) La presentació de comunicacions, declaracions responsables, projectes o altres documents en els procediments regulats, que siguin inexactes o continguin dades, manifestacions o documentació falses.
  - b) L'inici de les obres sense donar compliment a les obligacions previstes a l'article 27.3.
  - c) L'incompliment de les obligacions de la persona titular de les obres, establertes a l'article 44, apartats b), c), d), e) i f).
  - d) L'incompliment de les condicions de seguretat establertes a l'article 37.1, 3, 4 i 5.
  - e) L'incompliment de l'obligació establerta a l'article 42 de comunicar a l'Ajuntament l'acabament de cada fase i aportar el corresponent informe sobre l'adequació de les obres a la llicència, emès per una entitat col·laboradora.
2. Té el caràcter d'infracció urbanística greu, d'acord amb l'article 214.d) de la Llei d'urbanisme, la manca d'adopció de les mesures de seguretat establertes a l'article 37.2.
3. Les infraccions es sancionen amb multes, la quantitat de les quals es determina a la Llei d'urbanisme.
4. El procediment sancionador és el previst a l'Ordenança municipal sobre l'exercici de la potestat sancionadora.

SIX. S'afegeix un nou Annex 7, amb la redacció següent:

## **ANNEX 7**

Documentació necessària per a sol·licitar informe als serveis competents en matèria d'habitatge: Pla de real·lotjament provisional i retorn que contingui una memòria, pressupost del pla i si escau, documentació annexa.

La memòria haurà de contenir com a mínim:

A) Pel que fa al dret de real·lotjament:

- 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 real·lotjament.



- 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 als 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.

**Disposició final. Entrada en vigor.**

Aquesta modificació de l'Ordenança Reguladora del Procediment d'intervenció de les Obres, entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Barcelona, 2 de juliol de 2018. El secretari general, Jordi Cases i Pallarès.