

Ajuntament de Barcelona

EDICTE

Exp. 25SD0065ECA

La **COMISSIÓ DE GOVERN**, en sessió de 18 de desembre de 2025, ha aprovat la següent proposta d'acord:

APROVAR la modificació del decret de regulació del sistema d'habilitació i de funcionament de les entitats col·laboradores de l'Ajuntament de Barcelona per a la verificació i el control urbanístic de les obres de 27 de desembre de 2013 (publicació BOPB de 31 de desembre de 2013) per a la implantació de la Modalitat B amb l'addició del Capítol 7, la Disposició addicional cinquena i sisena, la Disposició transitòria tercera i la Disposició final tercera, en els termes recollits a l'annex que consta a l'expedient. APROVAR els límits màxims i mínims de preus a percebre per les entitats col·laboradores habilitades en l'exercici de la funció d'emissió dels preus de la inspecció per l'emissió de l'informe tècnic de conformitat de primera ocupació que es detallen a l'esmentat annex, en compliment de la funció que té atribuïda per l'article 6.2.g) del decret d'Alcaldia de 27 de desembre de 2013 per a la Regulació del sistema d'habilitació i de funcionament de les entitats col·laboradores de l'Ajuntament de Barcelona per a la verificació i el control urbanístic de les obres. CONDICIONAR l'eficàcia d'aquest acord a l'entrada en vigor de la modificació de l'Ordenança Fiscal número 3.3 Reguladora de les taxes per serveis urbanístics de l'Ajuntament de Barcelona per a l'any 2026. REQUERIR a les entitats col·laboradores habilitades per tal que comuniquin la seva proposta de preus al Comitè Tècnic d'Habilitació en el termini de 10 dies des de la seva notificació, d'acord amb el que preveu l'article 24 de l'esmentada Regulació. PUBLICAR aquest acord al Butlletí Oficial de la Província i a la Gasetta Municipal. COMUNICAR el present acord a la Comissió d'Habilitació de les Entitats col·laboradores de l'Ajuntament de Barcelona.

ANNEX

Article 1. S'aprova la modificació del Decret de regulació del sistema d'habilitació i de funcionament de les entitats col·laboradores de l'Ajuntament de Barcelona per a la verificació i el control urbanístic de les obres de 27 de desembre de 2013 (publicació BOPB de 31 de desembre de 2013) per a la implantació de la Modalitat B amb l'addició del Capítol 7, la Disposició addicional cinquena i sisena, la Disposició transitòria tercera i la Disposició final tercera, que resta redactat de la manera següent:

CAPÍTOL 7: Comunicació de primera ocupació i utilització

Article 34.

Comunicació de primera ocupació i utilització

1. La llicència de primera ocupació i utilització es substitueix, a l'àmbit de la ciutat de Barcelona, per la comunicació prèvia que efectua la persona titular de la llicència d'obres a l'Ajuntament, tal com preveu l'article 187 i 187 bis de la Llei d'urbanisme.
2. La comunicació de primera ocupació i utilització habilita la persona interessada per a considerar les obres ajustades a la llicència d'obres i complertes les condicions i obligacions imposades per aquesta, i, en conseqüència, per a realitzar l'ocupació de l'edificació, en els termes i condicions que estableix aquesta secció.
3. Estan sotmeses al règim de comunicació de primera ocupació:
 - a. Els edificis de nova construcció.
 - b. Els edificis que han estat objecte d'obres de gran rehabilitació.
 - c. Els nous habitatges, resultants d'obres de reforma, rehabilitació o canvi d'ús.
 - d. L'ampliació d'edificis que doni lloc a nous locals o unitats funcionals.
4. Aquesta comunicació és independent dels actes de control inicial que s'exigeixen en matèria d'activitats, si bé s'han d'establir els procediments per a coordinar ambdues

intervencions. La llicència d'obres ha d'especificar l'obligació de sotmetre l'obra a comunicació de primera ocupació.

Article 35.

Presentació de la comunicació

1. La persona titular de la llicència, o el seu representat, ha de presentar a l'Ajuntament la comunicació de la primera ocupació i utilització en el termini màxim de quinze dies des de l'acabament de les obres.
2. La comunicació es presenta acompanyada d'una declaració responsable que manifesta la informació referenciada a l'apartat 1 de la Disposició addicional sisena i ha de comprendre la documentació exigida per la normativa, d'acord amb el que preveu l'apartat 2 de la Disposició addicional sisena.
3. L'informe tècnic de conformitat emès per l'entitat col·laboradora ha de verificar la documentació i el compliment efectiu dels aspectes recollits a l'apartat 1, lletres b) a f) de la Disposició addicional sisena pronunciant-se respecte a la conformitat de les obres executades especificant el caràcter d'Informe favorable o favorable amb observacions, en tot cas informant l'Ajuntament amb subjecció a un termini de caducitat de tres mesos d'acord amb l'article 95 de la Llei 39/2015.
4. El servei municipal competent examina la documentació, i, en el supòsit que aquesta no estigui completa, ha de requerir la persona titular de la llicència perquè l'esmeni en el termini de deu dies. No es considera efectuada la comunicació fins que no s'hagin esmenat les deficiències assenyalades.
5. En cas que el servei municipal competent assenyali deficiències pel que a fa a la reposició o reparació dels elements urbanístics afectats, excepcionalment es pot admetre la comunicació, sempre que el titular de la llicència es comprometi a dur a terme les actuacions d'adequació necessàries i dipositi en metàl·lic l'import en què els serveis municipals les valoren.

Article 36.

Efectes de la comunicació

1. El servei municipal, en el termini d'un mes des de la presentació de la documentació completa, verifica el contingut de la documentació i, si s'escau, les observacions de l'informe tècnic de conformitat emès per l'entitat col·laboradora i, quan pertorqui, realitza les inspeccions i comprovacions adients.
2. Si les obres no s'adeqüen a la llicència atorgada o s'incompleteixen les condicions d'aquesta, el servei municipal ha d'adoptar i notificar en l'esmentat termini la corresponent resolució que exposi els motius de la inadequació i adverteixi sobre la manca de títol habilitant per a ocupar l'edificació.
3. La persona interessada pot ocupar l'edificació una vegada transcorregut el termini esmentat d'un mes sense rebre la notificació de la resolució de l'Ajuntament.
4. Per acreditar els efectes de la comunicació, l'Ajuntament ha de lliurar d'ofici el certificat d'admissió de la comunicació en els deu dies següents a l'acabament del termini.
5. En tot cas, si s'observa l'execució d'obres il·legals o no adequades a la llicència concedida, l'Ajuntament ha d'incoar els procediments pertinents de protecció de la legalitat urbanística.
6. En cas que, per delegació de la Generalitat, l'Ajuntament atorgui la cèdula d'habitabilitat, aquesta s'ha de concedir una vegada que la comunicació de primera ocupació adquireixi eficàcia.

Disposició addicional cinquena. Regulació de la Comunicació de primera ocupació i utilització respecte a l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres
La regulació continguda al Capítol 7 sobre la Comunicació de primera ocupació i utilització resta sotmesa a la interpretació de conformitat amb la normativa municipal vigent, sens perjudici que les possibles afectacions sobre la vigència de l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres.

Disposició addicional sisena. Annex de relació de documents respecte a la Comunicació de primera ocupació i utilització

1. La comunicació es presenta acompanyada d'una declaració responsable que manifesta:
 - a. La data d'acabament de les obres.
 - b. L'execució de les obres segons el projecte autoritzat amb la llicència d'obres i les modificacions introduïdes, autoritzades, comunicades o incloses a la corresponent declaració responsable, segons el seu caràcter.
 - c. El compliment de les condicions corresponents a la fase que pertorqui de l'obra, en el supòsits previstos per la normativa municipal.
 - d. El compliment de les condicions generals, les particulars i les específiques imposades a la llicència.
 - e. Que l'edifici està en condicions de ser ocupat, indicant expressament que compleix les condicions d'habitabilitat i que s'han adoptat les mesures establertes en matèria de prevenció d'incendis.
 - f. Que s'han realitzat les obres d'urbanització corresponents, d'acord amb els projectes autoritzats, en cas de simultaneïtat d'obres d'urbanització i d'edificació.
 - g. Que s'ha lliurat el llibre de l'edifici, que comprèn, entre d'altres, les instruccions d'ús i manteniment i les seves instal·lacions.
 - h. Que l'edifici disposa del certificat d'eficiència energètica i qualificació que li correspon.
 - i. Que els elements urbanístics afectats per les obres han estat reparats o reparats.

2. La comunicació ha de comprendre, també:
 1. El certificat de final d'obra, emès per la persona tècnica competent, d'acord amb el que estableix la Llei 38/1999, del 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, visat pel col·legi professional competent, si s'escau.
 2. L'informe tècnic de conformitat, emès per una entitat col·laboradora de l'administració amb caràcter d'Informe favorable o favorable amb observacions.
 3. El projecte bàsic autoritzat amb les modificacions introduïdes, amb text refós, i el projecte executiu tal com s'ha executat.
 4. La documentació prevista a la normativa reguladora de les condicions de protecció contra incendis:
 - a) Certificat final signat pel tècnic competent, director de les obres i les instal·lacions, que acrediti el compliment de les mesures de protecció contra incendis dissenyades en el projecte autoritzat amb la llicència.
 - b) Certificats que acreditin l'acompliment de les prescripcions relatives al comportament davant el foc dels elements constructius de compartimentació i els materials.
 - c) En els casos en què, per assolir la resistència al foc de l'estructura requerida en la normativa vigent, calgui utilitzar l'aplicació de materials de revestiment (plaques, morters, pintures, etc.), és necessari el certificat d'una empresa de control de qualitat aliena al projecte signat pel tècnic competent que acrediti:
 - c.1. Que el producte de recobriment utilitzat es correspon amb el que es justifica en el projecte.
 - c.2. Que el procés seguit en l'aplicació del producte és correcte i que es correspon amb el que defineix el fabricant.
 - d) Certificat d'una empresa instal·ladora acreditada signat pel seu tècnic competent que acrediti que les instal·lacions de protecció contra incendis compleixen la normativa relativa a la protecció contra incendis.
 - e) Contracte de manteniment de les instal·lacions de protecció contra incendis existents amb una empresa mantenidora acreditada i la darrera acta d'inspecció.
 - f) Justificació de la implantació del Pla d'autoprotecció.

Per al compliment de les prescripcions relatives al comportament davant el foc, descrites en els apartats b) i c), cal considerar les especificacions descrites en el Reial decret 314/2006, Codi tècnic de l'edificació (CTE), document bàsic SI.

5. A l'efecte de la referència cadastral, plànol geocodificat en format «.cad» o vectorial i informació complementària.
6. L'informe sobre els sistemes d'energia solar instal·lats, d'acord amb allò que preveu l'Ordenança del medi ambient de Barcelona,
7. La documentació de revisió de la instal·lació de recollida pneumàtica de residus municipals, si escau.

Disposició transitòria tercera. Comunicació de primera ocupació i utilització respecte a expedients iniciats abans de l'entrada en vigor

La implantació del sistema d'habilitació per a les funcions de la modalitat B no afecta els expedients en tramitació en el moment de l'entrada en vigor de la present modificació del Decret de Regulació del sistema d'habilitació i de funcionament de les entitats col·laboradores de l'Ajuntament de Barcelona per a la verificació i el control urbanístic de les obres, sens perjudici que l'interessat opti per a sol·licitar l'emissió de l'Informe Tècnic de Conformitat per part d'una entitat col·laboradora de l'administració assumint-ne el cost íntegre.

Disposició final tercera. Entrada en vigor de la Modalitat B

La modificació del Decret de Regulació del sistema d'habilitació i de funcionament de les entitats col·laboradores de l'Ajuntament de Barcelona per a la verificació i el control urbanístic de les obres per a la implantació del sistema d'habilitació per a les funcions de la Modalitat B entra en vigor a partir de la publicació de la corresponent modificació de les Ordenances Fiscals de la ciutat de Barcelona.

Article 2. S'aprova la publicació de límits màxims i mínims dels preus a percebre per les entitats col·laboradores de l'administració per a la Modalitat B relativa a la Comunicació De Primera Ocupació i Utilització.

ANNEX DE PREUS COMUNICACIÓ DE PRIMERA OCUPACIÓ I UTILITZACIÓ APLICABLES AL 2026

Llicència	TAXA PER A LA TRAMITACIÓ DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA		
	Sol·licitud de Llicència	Taxa	Actuacions
1	Llicències amb CPO càlcul per mòdul	Modifica el mòdul a 3,67€/m2 i es manté el mínim de 280,47€	O-1a, O-1b1, O-1b2, O-1c i O-1j
2	Llicències amb CPO i quota fixa	Modifica la taxa a 280,47€	O-1d, O-1e i O-1f
3	Llicències sense CPO i quota fixa	Manté la taxa de 385€	Per tota la resta de llicències i per a aquelles que "pugen" a llicència quan se li agrega la O-1g.

CPO	PREU PER A LA INSPECCIÓ PER L'EMISSIÓ DE L'INFORME TÈCNIC DE CONFORMITAT DE PRIMERA OCUPACIÓ		
	Mòdul	Màxim	Mínim
1	Valor per mòdul	1,43 €/m2, amb un mínim de 104,53€	1,29 €/m2, amb un mínim de 104,53€
2	Valor per quota fixa	115,08 €	104,53€

Barcelona, 05 de febrer de 2026

Secretari General

Jordi Cases i Pallarès