
Expedient OTiR núm. 1/2023

Assumpte: Informe d'inici d'expedient per a l'aprovació del projecte normatiu de l'ordenança reguladora de la subjecció d'immobles als drets de tanteig i retracte en desenvolupament de la Modificació del Pla general metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, al terme municipal de Barcelona.

Primer.- La Modificació del Pla general metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, al terme municipal de Barcelona, fou aprovada definitivament per la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona el 5 de desembre de 2018 (DOGC núm. 7772, de 20 de desembre de 2018).

Les Normes Urbanístiques de la MPGM van definir les pautes o condicions essencials del règim jurídic dels drets de tanteig i retracte susceptibles de ser exercitats per l'Ajuntament de Barcelona en aplicació de l'esmentada Modificació.

Segon.- Així mateix, l'article 7 de les Normes Urbanístiques remet de forma expressa a una posterior ordenança municipal el desenvolupament normatiu referit a la concreció de diferents aspectes, que determina el propi precepte, vinculats a l'exercici d'aquests drets d'adquisició preferent. Concretament, l'article 7 de les Normes Urbanístiques disposa el següent:

“Art.7 Ordenança

1. L'Ajuntament mitjançant la corresponent ordenança podrà concretar els aspectes procedimentals necessaris, el funcionament del cens, els requisits de publicitat i confidencialitat, així com precisar i desenvolupar els criteris per a l'exercici dels drets a què fa referència l'article 6.2
2. Així mateix, l'ordenança podrà regular les condicions en què el dret de tanteig i retracte pot correspondre a més de l'Ajuntament a entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant, d'acord amb el que preveu l'article 172.1 del Decret Legislatiu 1/2010, i els supòsits i condicions en què podrà ser exercit per l'Ajuntament en favor dels promotors socials a què fa referència l'article 51 de la Llei 18/2007 o dels subjectes a què fa referència l'article 87.3 de la mateixa Llei.

D'acord amb aquest mandat, l'Institut Municipal d'Urbanisme i l'Institut Municipal d'Habitatge i rehabilitació han redactat la proposta d'Ordenança.

La present Ordenança, en ús de l'habilitació que estableix la pròpia Modificació del Pla General Metropolità, té per objecte desenvolupar la indicada remissió normativa continguda en l'article 7 de les Normes Urbanístiques i concretar els aspectes vinculats a l'exercici dels drets de tanteig i retracte que es determinen.

Amb la seva aprovació, es completa el marc jurídic que ha de permetre exercir els drets d'adquisició preferent, tot dotant de seguretat jurídica a tots els agents i operadors implicats.

Tercer.- L'Institut Municipal d'Habitatge d'Urbanisme va dur a terme mitjançant el web municipal, la consulta prèvia de l'article 133.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques, oberta entre el 21 de gener i el 4 de febrer de 2020, i no hi va haver aportacions.

No obstant, en data 2 de desembre de 2021, just abans d'iniciar els tràmits d'aprovació de l'esmentada Ordenança pels òrgans municipals, es van dictar per part de la Secció tercera de la Sala Contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya dues Sentències, les números 4768 (recurs 50/2019) i 4769 (recurs 48/2019), que van anul·lar la Modificació del Pla general metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i de retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, del municipi de Barcelona, en l'aspecte que contempla els terrenys no edificats.

Per tant, s'afectava un element fonamental de la regulació de la MPGM i de la futura Ordenança en el sentit que es sustreia del seu objecte el tanteig i retracte sobre sòls lliures d'edificació i l'exercici dels drets de tanteig i retracte a l'àrea directament delimitada per la MPGM ha quedat limitada, en principi, als següents immobles:

- Els edificis plurifamiliars sencers utilitzats principalment com a habitatge.

A més, s'han produït durant aquest període més canvis normatius que incideixen en la regulació dels drets de tanteig i retracte, amb l'aprovació de la *Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, administratives i del sector públic i de creació de l'Impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient*, i que se sumen als que ja s'havien produït en posterioritat a l'aprovació de la MPGM amb el *Decret 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*.

Per tot això, atès el temps transcorregut i en pro d'una major transparència i eficàcia administrativa, s'ha justificat la realització d'una nova consulta pública prèvia sobre el projecte, que s'ha dut a terme sota l'impuls de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB en endavant) entre els dies 16 i 30 de gener de 2023.

Quart.- L'expedient haurà d'incorporar els pertinents informes i memòries:

- Informes d'inici i justificació de l'expedient per part de la Gerència d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona i de l'IMHAB.

- Memòria general

- Memòria d'avaluació d'impacte normatiu

- Memòria econòmica

- Informe d'impacte de gènere

- Informe del delegat de protecció de dades
- Informe de la Direcció Jurídica i Secretaria delegada de l'IMHAB
- Informe dels serveis jurídics municipals
- Informe de la Intervenció. En aquest cas, es podrà incorporar el ja emès en data 18 de gener de 2022, per a l'anterior tramitació, en tant que es justificava la seva no exigència.

Cinquè.- El procediment d'aprovació és el que s'explicitava a l'informe dels Serveis Jurídics Centrals de 13 de gener de 2022, i que exigeix l'aprovació del projecte normatiu d'Ordenança pel Govern municipal abans de poder sotmetre el text de l'Ordenança a la seva aprovació inicial pel Ple del Consell Municipal.

Sisè.- La Regidora d'habitatge, en la seva qualitat de regidora, esdevé competent per a adoptar la iniciativa per aprovar ordenances municipals, segons allò assenyalat a l'article 27 de la Carta Municipal, i l'òrgan competent per a exercir la iniciativa del govern municipal mitjançant l'aprovació dels projectes de les normes i proposar als òrgans competents l'aprovació de les ordenances és la Comissió de Govern a l'empara de l'article 16 a) de la Carta Municipal.

Per tot això, el present informe s'emeta a efectes d'INICIAR expedient administratiu per a l'aprovació del projecte normatiu de l'ordenança reguladora de la subjecció d'immobles als drets de tanteig i retracte en desenvolupament de la Modificació del Pla general metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, al terme municipal de Barcelona i DONAR-LI el tràmit previst als articles 108 i següents del Reglament Orgànic Municipal i als articles 16.a) i 27 de la Carta municipal de Barcelona, aprovada per Llei 22/1998, de 30 de desembre.

El gerent d'habitatge,

Francisco Javier Burón Cuadrado
Firmado digitalmente por Francisco Javier Burón Cuadrado DNI DN 29031824M [REDACTED] Fecha: 2023.02.21 13:55:40 +01'00' (TCAT)

Sr. Javier Burón Cuadrado

Barcelona, 30 de gener de 2023