

Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona
Gerència d'Habitatge

Doctor Aiguader 36
08003 Barcelona
93 291 85 00
imhab@imhab.cat
www.habitatge.barcelona

CONSULTA PUBLICA PREVIA SOBRE UN PROJECTE DE NOVA ORDENANÇA REGULADORA DE LA SUBJECCIÓ D'IMMOBLES DESTINATS A HABITATGE ALS DRETS DE TANTEIG I RETRACTE

Barcelona, a 12 de gener de 2023

D'acord amb allò establert a l'article 133.1 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, amb l'objectiu de millorar la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de normes, amb caràcter previ a l'elaboració del projecte d'ordenança, es durà a terme una consulta pública a través del web de l'Ajuntament de Barcelona, en què es recollirà l'opinió de les ciutadanes, ciutadans i organitzacions més representatives potencialment afectades per la futura norma i sobre:

- a) Antecedents
- b) Problemes que es vol solucionar amb la iniciativa
- c) La necessitat i oportunitat de la seva aprovació
- d) Els objectius de la norma
- e) Les possibles solucions alternatives regulatòries o no regulatòries.

En compliment d'allò esmentat, es planteja el següent qüestionari:

a) ANTECEDENTS

L'Ajuntament de Barcelona ha impulsat i tramitat la modificació del Pla General Metropolità per declarar la ciutat de Barcelona àrea de tanteig i retracte i definir els terminis d'edificació, a l'empara de les previsions contingudes als articles 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'Habitatge i 172 del Decret Legislatiu 1/2010, de 2 d'agost, d'aprovació del text refós de la Llei d'Urbanisme, en les redaccions vigents en aquell moment.

Aquesta modificació del Pla General Metropolità fou aprovada definitivament per la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona el 5 de desembre de 2018 i publicada a efectes d'efectivitat al diari oficial de la Generalitat de Catalunya de 20 de desembre de 2018.

A inicis de l'any 2020 ja es va dur a terme una consulta prèvia sobre el projecte d'ordenança reguladora de la subjecció d'immobles als drets de tanteig i retracte.

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 metropolitana 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 als següents immobles:

- Els edificis plurifamiliars sencers utilitzats principalment com a habitatge.
- Els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades quan es tracti d'edificis plurifamiliars sencers que haguessin estat utilitzats principalment com a habitatge.
- Els habitatges buits sotmesos a l'impost sobre els habitatges buits, regulat a la Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la llei 3/2012.

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, es justifica la realització d'una nova consulta pública prèvia sobre el projecte.

b) PROBLEMES QUE ES VOL SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA

La implementació de les determinacions de la Modificació del Pla General Metropolità per a la declaració de la ciutat de Barcelona àrea de tanteig i retracte mitjançant el projecte de nova ordenança permetrà incrementar el patrimoni públic de sòl i habitatge, el qual, segons la legislació vigent es destinarà a les finalitats següents: a) preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida; b) fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat;

c) NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA SEVA APROVACIÓ

La ciutat de Barcelona és una àrea de forta demanda d'habitatge i actualment existeixen una sèrie de realitats que fan necessària una intervenció decidida per tal de garantir el dret a l'habitatge, garantit constitucionalment –article 47 Constitució Espanyola- i estatutàriament – article 47 Estatut d'Autonomia de Catalunya- i la possibilitat de permanència dels veïns i veïnes als seus barris.

En aquest escenari, es fa necessària la implementació de les mesures previstes en l'ordenament jurídic, que es proposen a la modificació de la MPGM. Així, a partir de l'establiment del terme municipal com a àrea de tanteig i retracte, s'amplien, entre d'altres mesures, els mecanismes per incrementar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials i així donar resposta a les necessitats de la població demandant d'habitatge.

d) ELS OBJECTIUS DE LA NORMA

L'article 7 de les Normes Urbanístiques de la modificació del Pla General Metropolità per declarar la ciutat de Barcelona àrea de tanteig i retracte i definir els terminis d'edificació, estableix el següent:

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 els supòsits i condicions en què podrà ser exercit per l'Ajuntament en benefici propi o 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, així com el supòsit d'exercici del dret de tanteig conjuntament o de forma compartida amb altres persones beneficiàries.

e) POSSIBLES ACTUACIONS ALTERNATIVES REGULATÒRIES O NO REGULATÒRIES

No es plantegen actuacions alternatives regulatòries, atès que el projecte de nova ordenança deriva directament de les previsions de les Normes Urbanístiques de la Modificació de Pla General Metropolità per declarar la ciutat de Barcelona àrea de tanteig i retracte i definir els terminis d'edificació –articles 5 i 7-.

Així mateix es fa necessari regular la matèria per garantir que es dona compliment a les determinacions legals que configuren el conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans (article 4.1 de la Llei 18/2007).