

---

**Expedient OTiR núm. 1/2023**

**Assumpte: Informe de justificació 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**

---

**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 van fer una primera redacció de la proposta d'Ordenança que, després de les Sentències números 4768 (recurs 50/2019) i 4769 (recurs 48/2019) de la Secció tercera de la Sala Contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, s'ha acabat d'impulsar i ajustar per l'Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació.

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 de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona ha dut a terme d'una nova consulta pública prèvia sobre el projecte, entre els dies 16 i 30 de gener de 2023.

No s'han constatat aportacions fins el moment.

**Quart.-** L'expedient incorpora el projecte normatiu de l'Ordenança, amb el Preàmbul i el seu text, juntament amb la documentació següent, a més de l'informe que aquí es subscriu:

- Informes d'inici de l'expedient per part de la Gerència d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona.
- 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 tracta de l'informe ja emès en data 18 de gener de 2022, per a l'anterior tramitació, en tant que es justificava la seva no exigència.

Les memòries general i d'avaluació d'impacte normatiu justifiquen degudament l'assumpció dels canvis que han comportat les referides Sentències números 4768 (recurs 50/2019) i 4769 (recurs 48/2019) de la Secció tercera de la Sala Contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, 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.

També justifiquen la incorporació dels 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.*

Entre les novetats que s'incorporen arran dels canvis legislatius trobem la regulació de la possibilitat d'adquisició conjunta de l'Administració amb les persones beneficiàries que la llei reconeix com a tal, figura que cal considerar i protegir especialment atès que incideix en la racionalització i rendibilització de la despesa pública d'acord amb el principi de sostenibilitat econòmica.

**Cinquè.-** Com s'exposa en la memòria general que s'acompanya al projecte d'Ordenança, aquesta s'estructura en quatre Capítols que permeten complimentar les diferents previsions a les quals es remet l'article 7 de les Normes Urbanístiques.

El Capítol 1, disposicions generals, regula el objecte i finalitat de l'Ordenança, tot significat la delimitació per la Modificació del Pla General Metropolità de tota la ciutat de Barcelona com un àrea de tanteig i retracte, sens perjudici de poder delimitar, també àrees específiques. Es determinen els immobles objecte dels drets de tanteig i retracte, els negocis jurídics subjectes, i els criteris en virtut dels quals l'Ajuntament exerceix aquests drets.

El procediment per a l'exercici del dret de tanteig i retracte és objecte del Capítol 2. Es desenvolupen les diferents fases procedimentals amb l'objectiu d'establir un marc que doti de seguretat jurídica l'exercici dels drets. En aquest sentit, es regulen els requisits de la comunicació, la facultat de realitzar visita a l'immoble tal i com preveu la normativa reguladora, la resolució, la forma d'acreditar el compliment del deure de comunicació i, en fi, la caducitat de la comunicació.

El Capítol 3 regula, conforme estableix la Modificació del Pla General que es desenvolupa, l'exercici dels drets de tanteig i retracte a favor de tercers. El procediment s'articula fonamentalment amb publicitat telemàtica per tal de poder assolir els seus objectius amb la màxima eficàcia.

Finalment, el Capítol 4 regula el cens, tot determinant els diferents assentaments i la seva publicitat, preservant les dades confidencials.

D'altra banda, cal constatar que l'Ordenança s'adequa als principis de bona regulació establerts a l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú de les administracions públiques.

En efecte, la regulació s'adequa als principis de necessitat i eficàcia, atès que la promulgació de l'ordenança és l'instrument adient d'acord amb el que disposa la pròpia Modificació del Pla General Metropolità per tal de concretar alguns aspectes dels drets de tanteig i retracte reconeguts a favor de l'Ajuntament de Barcelona, amb la finalitat de desenvolupar objectius d'interès general en matèria de sòl i habitatge, en tot el municipi. La seva promulgació respon, per tant, a una previsió de la pròpia Modificació del Pla General Metropolità, quant constata que alguns dels aspectes vinculats a l'exercici d'aquests drets poden tenir un adequat desenvolupament en el marc d'una Ordenança.

D'altra banda, compleix també amb el principi de proporcionalitat, perquè conté només la regulació imprescindible per atendre l'objectiu que ha d'assolir d'acord amb la Modificació, i no estableix càrregues innecessàries o desproporcionades per als ciutadans per a assolir els seus objectius. El procediment per a exercir els drets de tanteig i retracte s'articula evitant qualsevol excés de regulació si bé, en tot cas, cal garantir que es posi a disposició de l'administració la informació necessària per a poder valorar la conveniència del seu exercici.

De la mateixa forma, la regulació que conté l'Ordenança és conforme amb el principi de seguretat jurídica, atès que s'integra en un marc jurídic ja definit en la normativa urbanística i d'habitatge així com en la pròpia Modificació del Pla General Metropolità que desenvolupa. Igualment, articula una

regulació perfectament comprensible per als diferents operadors, i que dota de seguretat jurídica al procediment.

S'adequa igualment al principi de transparència, ja que es defineixen clarament en el seu articulat tant la seva finalitat i justificació com el seus objectius. Igualment, la regulació d'un procediment permet dotar de la màxima transparència l'exercici per part de l'Ajuntament d'aquests drets, sigui en benefici propi o de tercers.

**Sisè.-** De la mateixa forma, l'Ordenança ha tingut especial cura de no imposar a l'administració càrregues administratives innecessàries o accessòries. Tant la regulació del procediment per a exercir els drets de tanteig i retracte, com la regulació del procediment en virtut del qual els tercers poden ésser beneficiaris dels drets d'adquisició preferent o la regulació del propi cens s'han articulat de forma que es puguin assolir els seus objectius sense comportar càrregues administratives innecessàries, tot donant compliment al principi d'eficiència en la gestió administrativa. L'entitat pública municipal vinculada a l'Ajuntament de Barcelona competent en matèria d'habitatge, que ja assumeix actualment aquestes funcions, serà la destinada a realitzar la tramitació administrativa de l'exercici del tanteig. La gestió del cens anirà a càrrec de l'òrgan o ens municipal que l'Ajuntament de Barcelona determini.

No obstant, és evident que la implementació de l'Ordenança i la posada en pràctica de la cessió dels drets de tanteig i retracte i l'adquisició conjunta que es contempla en els articles 22 i 27 de l'Ordenança requerirà de la dotació a l'IMHAB, que és l'entitat pública municipal vinculada a l'Ajuntament de Barcelona competent en matèria d'habitatge, de les eines tecnològiques i informàtiques adients així com de recursos humans suficients, com s'ha fet en els darrers dos anys arran del Programa de compres, si bé en aquest cas caldrà que la dotació sigui amb caràcter estructural per donar estabilitat i seguretat a l'aplicació efectiva de l'Ordenança.

Per tot el que precedeix, s'informa favorablement 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.

Barcelona, 2 de febrer de 2023

Francisco  
Javier Buron  
Cuadrado -  
DN  
29031824M  
(TCAT)

Firmado  
digitalmente por  
Francisco Javier  
Buron Cuadrado -  
[REDACTED]  
(TCAT)  
Fecha: 2023.02.21  
13:56:11 +01'00'

El gerent d'habitatge,

Sr. Javier Burón Cuadrado

GERARD CAPO  
FUENTES DN  
38095209X (S G)

GERARD CAPO  
FUENTES DN  
[REDACTED]  
2023.02.24  
08:54:26 0 '00'

El gerent de l'IMHAB,

Sr. Gerard Capó Fuentes