

**Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona**  
Direcció Serveis Jurídics, Contractació i Patrimoni i Secretaria delegada

Doctor Aiguader, núm. 36  
08003 Barcelona  
93.291.85.00

---

***Expedient OTiR núm. 1/2023***

---

**INFORME RELATIU A L'APROVACIÓ DEL PROJECTE NORMATIU DE L'ORDENANÇA REGULADORA DE LA SUBJECCIÓ D'IMMOBLES DESTINATS A HABITATGES ALS DRETS DE TANTEIG I RETRACTE**

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 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.

Arran de les referides Sentències, 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 juntament amb la documentació següent, a més de l'informe que ara es subscriu:

- 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 dels serveis jurídics municipals

Pel cas de l'Informe de la Intervenció, s'incorpora 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 en aquest tipus d'expedient.

Com s'exposa en l'informe de justificació d'aquest expedient, 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 s'hi troben 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 bé s'ha justificat en l'expedient, 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.

Així, 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

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.

La regulació proposada també 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.

I cal destacar finalment que es justifica també la seva adequació 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 entre els articles 22 i 27 del text proposat, permet dotar de la màxima transparència l'exercici per part de l'Ajuntament d'aquests drets, sigui en benefici propi o de tercers.

Sisè.- El procediment d'aprovació és el que ja 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.

També cal procedir després de l'aprovació del projecte normatiu i abans de sotmetre'l al Ple per a l'aprovació inicial, a obrir un termini de 15 dies perquè els grups municipals presentin les

esmenes que considerin convenients, a no ser que hi hagi acord de tots els grups, cas en el qual es presentarà directament a aprovació inicial.

Setè.- 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 el que precedeix, s'informa favorablement l'aprovació del projecte normatiu de l'ordenança reguladora de la subjecció d'immobles destinats a habitatges 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, 22 de febrer de 2023

Firmado digitalmente por Isidre Costa Ribera - DNI 39349427S  
(S G)  
Fecha: 2023.02.23 17:17:06 +01'00'

Isidre Costa  
Ribera - DN  
39349427S  
(S G)

Firmado digitalmente por Maria Dolors Melero Guirao - DNI 38813825Z  
(AUT)  
Fecha: 2023.02.23 18:19:25 +01'00'

Maria Dolors  
Melero Guirao - DN  
38813825Z  
(AUT)

El director de serveis jurídics,

La Secretària delegada,