

**MEMÒRIA GENERAL QUE S'ACOMPANYA AL PROJECTE D'ORDENANÇA  
REGULADORA DE LA SUBJECCIÓ D'IMMOBLES DESTINATS A HABITATGE 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 BACELONA”**

*Actualitzat febrer del 2025*

Vist el projecte d'Ordenança reguladora de la subjecció d'immobles destinats a habitatge 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”, elaborada per l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona i als efectes de donar compliment als tràmits previstos a l'acord adoptat per la Comissió de Govern, en la seva sessió celebrada en data 15 d'abril de 2015, d'aprovació de les directrius per a l'elaboració de les normes municipals, s'emet la següent Memòria General que acompanya al projecte normatiu.

**a) Justificació de la necessitat de la disposició reglamentària i l'adequació d'aquesta als fins que es persegueixen**

Les Normes Urbanístiques de 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*” (DOGC núm. 7772, de 20 de desembre de 2018) 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.

No obstant, 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 port 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”

Per tant, 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.

La present Ordenança té en compte el contingut de les sentències dictades per la Secció tercera de la Sala Contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya números 4768 (recurs 50/2019) i 4769 (recurs 48/2019), totes dues de data 2 de desembre de 2021, 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 i en quant a la necessitat d'aplicar les garanties previstes als articles 174.1 i 2 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i 226.2 i 3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, que aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. Aquestes sentències van adquirir fermesa en dates 9 i 7 de maig de 2022, respectivament.

Per tant, en compliment de la sentència l'exercici dels drets de tanteig i retracte a l'àrea directament delimitada per la MPGM queda limitat als següents immobles:

- Els edificis plurifamiliars sencers utilitzats principalment com a habitatge.

Pel que fa a les garanties dels articles 174.1 i 2 del Text refós de la Llei d'urbanisme i 226.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, l'Ordenança atén a les garanties vigents al temps de la seva aprovació, previstes als articles 172.1 i 2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, de conformitat amb allò establert a l'acord adoptat per la Subcomissió d'urbanisme del municipi de Barcelona en execució de la sentència dictada en el recurs 48/2019, en data 31 de maig de 2022.

Amb l'aprovació de l'Ordenança, 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.

L'Ordenança 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 significant 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 en la part que manté la seva vigència. 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.

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.

Pel que fa al principi de transparència, el projecte d'Ordenança s'ha de subjectar al procediment d'elaboració propi d'aquestes disposicions de caràcter general, tot garantint el coneixement dels objectius i justificació de la disposició així com la participació dels ciutadans mitjançant els corresponents tràmits de consulta pública, audiència i d'informació pública.

#### **b) El marc normatiu en què s'insereix el projecte de disposició reglamentària**

El Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, atorga als Ajuntaments la potestat normativa per aprovar ordenances dins l'àmbit competencial que els hi correspon.

La Carta Municipal de Barcelona, aprovada per la Llei 22/1998, de 28 de desembre, constata la potestat normativa de l'Ajuntament de Barcelona que es manifesta, entre d'altres formes, en l'aprovació d'Ordenances. Les Ordenances, com disposa l'article 26, són disposicions de caràcter general aprovades amb la finalitat d'ordenació social en exercici de la potestat inherent a l'autonomia municipal, de valor i eficàcia reglamentaris, incloent les normes contingudes en els plans urbanístics.

Per la seva banda, l'article 71 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme determina que els Ajuntaments, d'acord amb la legislació de règim local, poden aprovar ordenances d'urbanització i d'edificació per regular aspectes que no són objecte de les normes dels plans d'ordenació urbanística municipal, sense contradir ni alterar les seves determinacions.

D'acord amb aquestes previsions normatives, 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", remet expressament a una ordenança la regulació de diversos aspectes vinculats a l'exercici de dret i tanteig i retracte, donant compliment a aquestes previsions l'Ordenança objecte d'aquesta memòria. I recentment, el Plenari del Consell Municipal, en sessió de 29 de novembre de 2024, va aprovar definitivament la pròrroga per sis anys més de la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona prevista a l'article 4 de la normativa urbanística de la MPGM, amb efectes del 21 de desembre del 2024 fins el 20 de desembre del 2030.

De manera més particular, i d'idèntica forma que la pròpia Modificació, l'Ordenança s'insereix en un marc sectorial integrat per la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret

a l'habitatge i per les remissions que aquesta llei fa al Text refós de la Llei d'urbanisme. D'altra banda, les Normes Urbanístiques de la Modificació del Pla General Metropolità, en la part que mantenen la seva vigència, constitueixen el marc normatiu específic que desenvolupa l'Ordenança.

### **c) La competència de l'Ajuntament de Barcelona sobre la matèria**

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", en la part que manté la seva vigència, determina el marc jurídic de referència que justifica la seva promulgació.

La Modificació del Pla General Metropolità es va aprovar en desenvolupament de les competències de l'Ajuntament en matèria d'habitatge i el seu contingut material respon a les competències que li atribueix tant la normativa d'habitatge com, per remissió la normativa urbanística, per a regular aquests drets.

En concret, l'article 15.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge estableix que els municipis, per a complir els objectius dels plans locals d'habitatge i l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials, per a facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis i per a evitar l'expulsió d'ocupants o altres processos especulatius, poden delimitar àrees en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració pública sobre edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge i àrees en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració pública sobre habitatges concrets.

L'Ordenança, en definitiva, es promou en desenvolupament de la Modificació del Pla General Metropolità la qual preveu expressament la seva promulgació, s'ajusta a la potestat normativa que atribueix a l'Ajuntament la normativa de règim local i la Carta Municipal, i respon a les competències que atribueix a l'Ajuntament la normativa d'habitatge.

### **d) Relació de persones i les entitats interessades a les quals s'ha d'atorgar, si escau, el tràmit d'audiència:**

Atesa la matèria que regula l'Ordenança es considera adient atorgar audiència a les entitats següents:

Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social

Gremi de Constructors d'Obres de Barcelona i Comarques

Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona

Associació de Promotors de Catalunya

Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya

Sectorial Habitatge Cooperatiu en Cessió d'Ús – Xarxa d'Economia Solidària

Sindicat de Llogateres

Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya (GHS)

Col·legi de Notaris de Catalunya

Col·legi de Registradors de Catalunya

Consell de Dones de Barcelona

Col·lectiu Punt 6

Equal Saree

Fundació Habitat 3