

MEMÒRIA D'AVUACIÓ DE L'IMPACTE NORMATIU

Actualitzat febrer del 2025

De conformitat amb el que disposa l'article 7 de 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)", la present Ordenança té per objecte articular el desenvolupament de determinades previsions de la Modificació relatives a l'exercici dels drets de tanteig i retracte.

En la mesura que l'esmentat article 7 preveu expressament el desenvolupament de les Normes Urbanístiques –en els aspectes que indica– mitjançant la corresponent Ordenança, l'única opció de regulació és mitjançant aquest tipus de norma jurídica.

Aquesta remissió de la pròpia Modificació a la promulgació d'una Ordenança és particularment adequada si es té en compte que la regulació d'aspectes com ara el procediment per a exercir els dret de tanteig i retracte, els criteris per exercir aquests drets, l'exercici per part de l'Ajuntament de Barcelona dels drets d'adquisició preferent en benefici de tercers o la pròpia creació d'un cens d'immobles, són determinacions que encaixen perfectament en normes com les ordenances en tant que són disposicions de caràcter general que regulen naturalment els aspectes organitzatius o procedimentals vinculats a l'exercici de les competències municipals.

Així, i de conformitat amb les previsions de l'article 7, l'Ordenança regula els diferents aspectes dels drets d'adquisició preferent que han d'ésser objecte de concreció o desenvolupament, sense que es tracti, per tant, d'una norma que neixi de forma autònoma.

En aquest sentit, pel que fa a l'impacte de l'Ordenança sobre l'Ordenament jurídic, es tracta d'una norma de desenvolupament, que es promou en el marc de les previsions de la Modificació del Pla General Metropolità que desenvolupa i que no afecta, contradiu, ni té cap incidència sobre d'altres normes jurídiques. No cal acompanyar a l'Ordenança, conseqüentment de cap llistat de disposicions afectades.

També, l'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 contemplava 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 per 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.

En aquest sentit, cal remarcar també aquí que l'exercici dels drets de tanteig i retracte a l'àrea directament delimitada per la MPGM quedarà limitada 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 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.

Per tant, l'Ordenança s'integra en el marc jurídic que determina els exercicis dels drets de tanteig i retracte per part de l'Ajuntament de Barcelona sense comportar cap modificació de les normes existents, al contrari, la seva funció és complir-les i desenvolupar-les. Aquest marc jurídic ve determinat per la Llei del dret a l'habitatge, i la pròpia Modificació del planejament general en tant que disposició de caràcter general, així com pel Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya en virtut de la remissió expressa que hi fa l'article 15.8 de la Llei del dret a l'habitatge.

Al respecte, cal significar que amb posterioritat a l'entrada en vigor de les Normes Urbanístiques de la Modificació del Pla General Metropolità (DOGC núm. 7772, de 20 de desembre de 2018) es van promulgar el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge, i la Llei 5/2020, del 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.

Aquestes disposicions incideixen puntualment en algunes de les determinacions de les Normes Urbanístiques de la Modificació pel que fa a l'exercici d'aquests drets, la qual cosa comporta que l'Ordenança s'hagi d'ajustar a aquest nou marc normatiu pel que fa a la regulació dels drets de tanteig i retracte. Es tracta, per tant, d'adequar el desenvolupament de la Modificació a través de l'Ordenança a aquest nou marc normatiu en aquells aspectes puntuals que resulti necessari. En aquest sentit, i a títol d'exemple, s'ha eliminat la possibilitat que les entitats urbanístiques especials o l'administració actuant siguin titulars dels drets d'adquisició preferent (prevista l'article 7.2 de les Normes urbanístiques) i s'ha exclòs el dret de tanteig en les transmissions entre les societats d'un mateix grup empresarial que tinguin el mateix objecte social o exerceixin una activitat immobiliària similar (l'article 1.2 de les Normes Urbanístiques no establia cap excepció en aquest punt), d'acord amb la nova redacció de l'article 172 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. També, d'acord amb el nou article 174.1 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, que preveu i admet expressament la possibilitat que l'exercici del tanteig pugui donar lloc a l'adquisició del bé conjuntament amb una altra beneficiària, inclosa la mateixa tercera adquirent o expectant del tanteig, s'ha previst i concretat aquesta possibilitat d'exercir el tanteig parcialment per a copsar aquesta adquisició conjunta i que suposarà doncs, en conseqüència lògica, limitar l'adquisició municipal a una part de l'edifici i renunciar al dret de tanteig respecte la part restant de l'immoble, sempre que així es pugui acordar entre les parts concurrents en el tanteig.

En aquest sentit, atès que l'article 15.8 de la Llei del dret a l'habitatge declara aplicable la legislació urbanística tant pel que fa al procediment de delimitació com a l'exercici dels drets, les previsions de l'article 174 sobre els beneficiaris del dret de tanteig són també aplicables en el si de la delimitació prevista en la MPGM de Barcelona com a

àrea de tanteig i retracte, en la que l'Ajuntament de Barcelona és la persona titular del dret de tanteig.

I en aquest mateix sentit, a més de ser extensible i aplicable en l'àmbit de l'Àrea de Tanteig i Retracte de Barcelona el detall de les persones beneficiàries de l'article 174 (que inclou també els ocupants legals de l'habitatge com a novetat), també seria aplicable aquí el darrer paràgraf de l'apartat 1 que preveu expressament, com s'ha precisat, que l'exercici del dret de tanteig pot donar lloc a l'adquisició del bé conjuntament per l'Administració titular i per qualsevol de les possibles beneficiàries.

D'altra banda, per la pròpia naturalesa de la norma, l'Ordenança no comporta ni determina la necessitat d'ulteriors desenvolupaments normatius.

Pel que fa a la simplificació administrativa, l'Ordenança regula el procediment per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte per part de l'Ajuntament de Barcelona, en desenvolupament de la Modificació del Pla General Metropolità, ajustant, en la mesura del possible, els tràmits i terminis del procediment. La regulació respon a l'objectiu d'assolir una integració dels processos administratius per tal d'assegurar tant l'efectivitat dels drets com la seguretat jurídica dels ciutadans. La regulació del procediment permet dotar de màxima transparència l'exercici dels drets per part de l'Ajuntament, en interès propi o en benefici de tercers.

En referència a la MPGM 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, que habilita el desenvolupament de l'ordenança, 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.

Des del punt de vista de l'eficiència administrativa, l'Ordenança atribueix la tramitació administrativa per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte a l'entitat pública vinculada a l'Ajuntament de Barcelona amb competències en matèria d'habitatge. Això permet un aprofitament dels recursos i de l'experiència assolida, sense comportar càrregues addicionals innecessàries, canalitzant-se ara l'exercici dels drets a través d'un procediment perfectament articulat.