

## DISPOSICIONS

### DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

#### **EDICTE de 14 de desembre de 2018, sobre un acord de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona.**

La Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, en la sessió de 5 de desembre de 2018, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2018/067642/B

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

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions fetes per aquesta Subcomissió, s'acorda:

- 1 Aprovar definitivament l'expedient 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, del municipi de Barcelona, promogut i tramès per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Barcelona.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

#### *Consulta i informació de l'expedient*

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, 08029 Barcelona, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya, que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició adicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

CVE-DOGC-A-18348028-2018

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2018/67642/B&set-locale=ca>

Barcelona, 14 de desembre de 2018

Maria Navarro Roca

Secretària de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques 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, del municipi de Barcelona

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU\\_cat.pdf](#)

(18.348.028)

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **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, DEL MUNICIPI DE BARCELONA**

#### **CAPÍTOL 1. DRETS DE TANTEIG I RETRACTE**

##### **Article 1. Declaració d'àrea de tanteig i retracte**

1. Es declara àrea de tanteig i retracte tot el terme municipal de Barcelona, d'acord amb el que preveuen els articles 15 i 37 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, l'article 172 i següents del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i la disposició addicional tercera del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb els objectius següents:
  - a) Complir els objectius del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025, aprovat per acord de 17 de gener de 2017 del Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona, i l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials que estableix l'article 73 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
  - b) Incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, especialment la construcció, la rehabilitació o la destinació a habitatge de protecció pública dels terrenys, edificis o habitatges que s'obtinguin, així com l'adquisició de sòls destinats a dotacions públiques.
  - c) Formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 160.5.d) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
  - d) Facilitar la conservació i la rehabilitació d'edificis, especialment en els àmbits on es donen condicions de vulnerabilitat econòmica i social.
  - e) Evitar l'expulsió d'ocupants, atesa la importància i la incidència elevada dels processos de gentrificació en molts àmbits de la ciutat.
  - f) Fer front, en general, als processos especulatius, que encareixen i que dificulten l'accés dels ciutadans a l'habitatge.
2. Queden sotmeses a l'exercici d'aquests drets les transmissions oneroses dels immobles descrits a l'article 2 i s'estenen a la transmissió d'accions o de participacions socials de societats mercantils, en els termes de l'article 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. No estan sotmeses les transmissions entre les societats del mateix grup.
3. Correspon a l'Ajuntament de Barcelona l'exercici dels drets de tanteig i retracte previstos en aquesta Modificació del Pla general metropolità, sens perjudici del que preveu l'article 7.2.

**Article 2. Immobles subjectes**

1. Els immobles susceptibles de ser subjectes a aquests drets, d'acord amb els articles 15 i 37 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i amb els articles 172 i 173 del Decret legislatiu, 1/2010, de 3 d'agost, són els següents:
  - a) Els edificis plurifamiliars sencers utilitzats principalment com a habitatge.
  - b) Els terrenys sense edificar, ja siguin solars o parcel·les en qualsevol classe de sòl.
  - c) Els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades.
  - d) Els habitatges en determinades àrees, entre aquestes, les àrees de rehabilitació i de conservació, o dins de les previsions d'un programa de rehabilitació, amb especial consideració dels habitatges buits i dels de lloguer en règim de pròrroga forçosa.
  - e) Les finques edificades incloses en àrees de rehabilitació i de conservació, o dins de les previsions d'un programa de rehabilitació.
  - f) Els habitatges en construcció o ja construïts, sempre que les persones transmissores els hagin adquirit de la part promotora i, si es tracta d'habitatges construïts, cal també que la transmissió es projecti o es perfeccioni abans que no hagi transcorregut un any des de l'acabament de l'edifici.
  - g) Els habitatges o els edificis provinents d'execucions hipotecàries o de procediments de compensació o de pagament de deute amb garantia hipotecària.
2. Aquesta Modificació del Pla general metropolità, d'acord amb l'article 15.9 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, sotmet directament a drets de tanteig i retracte, en tot el terme municipal, segons el que preveuen els articles 15.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i els punts 1 i 2 de l'article 172 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, les transmissions dels immobles següents:
  - a) Els edificis plurifamiliars sencers utilitzats principalment com a habitatge.
  - b) Els terrenys sense edificar, ja siguin solars o parcel·les en qualsevol classe de sòl.
  - c) Els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades.
  - d) Els habitatges buits sotmesos a l'impost sobre els habitatges buits, regulat a la Llei 14/2015, de 21 de juliol.
3. Les finques resultants de projectes de reparcel·lació aprovats definitivament no estan sotmeses a drets de tanteig i retracte fins que no hagi transcorregut un termini de cinc anys de la inscripció en el Registre de la Propietat de l'aprovació del projecte de reparcel·lació.
4. Els drets de tanteig i retracte sobre habitatges o edificis provinents d'execucions hipotecàries o de procediments de compensació o de pagament de deute amb garantia hipotecària es regulen per la legislació específica aplicable.

**Article 3. Delimitació d'àrees en desenvolupament de la Modificació del Pla general metropolità**

1. En desenvolupament d'aquesta Modificació del Pla general metropolità, els plans especials urbanístics i els plans de millora urbana podran delimitar àrees de tanteig i retracte que explicitaran els objectius i la justificació de la delimitació, i que podran abastar també els immobles recollits en els apartats 1.d), 1.e) i 1.f) de l'article 2.
2. Així mateix, es podran delimitar àrees de tanteig i retracte en desenvolupament d'aquesta Modificació del Pla general metropolità, mitjançant el procediment de delimitació de polígons d'actuació en àmbits concrets de la ciutat, que podran abastar també els immobles recollits en els apartats 1.d), 1.e) i 1.f) de l'article 2. S'exigirà una memòria justificativa de la proposta amb l'explicitació de la problemàtica observada i els objectius que persegueix la delimitació, d'acord amb el que preveuen l'article 1 i l'article 226 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
3. Les àrees de conservació i de rehabilitació que es delimitin, d'acord amb el que preveu l'article 37 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, podran incorporar així mateix la concreció d'àrees de tanteig i retracte.

**Article 4. Vigència de la declaració**

1. La vigència de la declaració s'estén al període de sis anys a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Modificació del Pla general metropolità, pel que fa als immobles enumerats a l'article 2.2. En les àrees delimitades en desenvolupament d'aquesta Modificació del Pla general metropolità, que preveu l'article 3, la vigència de sis anys es comptarà a partir de l'entrada en vigor de l'àrea concreta.
2. L'eventual pròrroga, que pot tenir una durada màxima de sis anys, prevista en l'article 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, no comportarà la necessitat de modificar el Pla general metropolità o l'instrument de planejament general vigent en aquest moment, i podrà ser acordada pel Plenari del Consell Municipal, de forma motivada i previ un tràmit d'exposició al públic d'un mes.

**Article 5. Publicitat**

1. Per donar la publicitat corresponent als immobles subjectes a drets de tanteig i retracte, sens perjudici del que determina l'article 15.9 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, així com de la publicitat registral que correspongui, s'elaborarà d'ofici per l'Ajuntament un cens que gaudirà de la publicitat adequada, en el qual s'incorporaran, en tot cas, els immobles subjectes a dret de tanteig i retracte que siguin objecte d'expedients singularitzats, els terrenys no edificats i els terrenys amb edificacions ruïnoses o inadequades, amb les notificacions escaients als interessats.
2. El cens s'actualitzarà periòdicament a fi i efecte de reflectir les àrees que es delimitin, d'acord amb el que preveuen l'article 3 i les noves situacions que determinin la subjecció o no subjecció dels immobles.

**Article 6. Criteris per a l'exercici dels drets**

1. L'Ajuntament de Barcelona, d'acord amb les previsions pressupostàries i amb les prioritats que s'estableixin, concretarà periòdicament els criteris als quals ajustarà la seva actuació per exercir els drets de tanteig i retracte en els supòsits concrets.
2. Per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte sobre edificis i habitatges, a més a més de la idoneïtat per al compliment dels objectius determinats en l'article 1, es prendran en consideració les circumstàncies següents:
  - a) Edificis o habitatges en situació o en utilització anòmales, segons la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
  - b) Edificis en mal estat de conservació, en especial els subjectes a ordres d'execució de conservació que afectin l'edifici globalment.
  - c) Edificis o habitatges amb ocupants, en especial considerant els arrendaments en règim de pròrroga forçosa.
  - d) Edificis o habitatges en àmbits de vulnerabilitat econòmica i social.
  - e) Edificis o habitatges en àmbits amb processos de gentrificació o de substitució de les persones residents.
3. En general, les adquisicions per incrementar el patrimoni públic de sòl i habitatge, l'obtenció de dotacions públiques i les adreçades a la conservació del sòl no urbanitzable, han de valorar l'adequació dels sòls als objectius de l'article 1, les condicions econòmiques que s'ofereixen en relació amb els valors de mercat, els aspectes relacionats amb la cohesió social i la contribució a l'execució del planejament urbanístic.

**Article 7. Ordenança**

1. L'Ajuntament, mitjançant l'ordenança corresponent, podrà concretar els aspectes procedimentals necessaris, el funcionament del cens, els requisits de publicitat i de 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 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, de 3 d'agost, i els supòsits i les 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, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o dels subjectes a què fa referència l'article 87.3 de la mateixa Llei.

## CAPÍTOL 2. TERMINIS PER EMPRENDRE L'EDIFICACIÓ

### Article 8. Terminis per emprendre l'edificació

1. S'estableixen els terminis per emprendre l'edificació en el terme municipal de Barcelona, que corresponen al planejament urbanístic, segons el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
2. L'edificació s'ha d'emprendre dins dels terminis previstos en el planejament vigent i dels que estableixin els nous plans.
3. En defecte de determinació en els plans d'aquests terminis, s'estableixen els següents:

- a) Un termini de dos anys per emprendre l'edificació de les parcel·les no edificades ubicades en àrees on la qualificació zonal prevegi la seva destinació a habitatge plurifamiliar o a usos mixtos que admetin aquest ús, des que tinguin la condició de solar.

Aquest termini és també d'aplicació a les parcel·les ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes, paralitzades o inadequades a l'indret, que reuneixin les condicions del paràgraf anterior.

- b) Un termini de tres anys per emprendre l'edificació de les parcel·les situades en polígons d'actuació urbanística que tenien per objecte l'execució sistemàtica d'actuacions de transformació, i que estiguin destinades, segons la seva qualificació, a ús d'habitatge plurifamiliar o a usos mixtos que admetin aquest ús, des que tinguin la condició de solar.

Així mateix, aquest termini de tres anys és d'aplicació a les parcel·les no edificades o ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes, paralitzades o inadequades a l'indret, destinades als usos esmentats al paràgraf anterior, que només hagin de completar o d'acabar la urbanització per tenir la condició de solar, en el seu cas, prèvia cessió del sòl destinat a vialitat, i que això no requereixi la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística.

4. Dins dels terminis assenyalats s'haurà de demanar llicència d'edificació, d'acord amb les determinacions del planejament. L'edificació es portarà a terme en els terminis previstos en la llicència, d'acord amb la normativa vigent.
5. Pel que fa als sòls qualificats específicament com a habitatges de protecció pública en plans parcials urbanístics, en plans de millora urbana o en polígons d'actuació delimitats pel planejament general, llevat que el planejament estableixi un termini més breu, les obres s'han d'iniciar en un termini de dos anys a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i han de finalitzar en tres anys, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, de conformitat amb el que preveuen l'article 57 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i els articles 83 i 90 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

**Article 9. Càmput dels terminis**

1. Els terminis previstos a l'article 8.2 inicien el càmput des de l'entrada en vigor d'aquesta Modificació del Pla general metropolità, pel que fa a les parcel·les que ja estiguin en aquest moment en les situacions que preveu el mateix article 8.2.
2. Les parcel·les ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes paralizades o inadequades a l'indret hauran de ser objecte del corresponent expedient municipal en què es declari la situació. Els terminis computaran des de la fermesa en via administrativa de la resolució corresponent.
3. En el cas d'actuacions sistemàtiques es considera que tenen la condició de solar i el càmput dels terminis s'inicia a partir de la recepció de les obres d'urbanització, sigui aquesta completa o per fases.
4. El termini podrà ser prorrogat per resolució municipal motivada, per raons de política de sòl o d'habitatge, en el seu cas, a instància de la persona propietària i també, si es justifica l'existència d'una causa que impedeixi al propietari iniciar l'edificació, sempre que s'hagin adoptat les mesures legalment adequades per a la cessació d'aquella. Aquest termini no s'altera, encara que durant aquest es facin transmissions de domini.