

Gerència d'Ecologia Urbana.
Direcció de Serveis Tècnic-Jurídics
Av. Diagonal, 240, 5ª planta
08018-Barcelona

ANUNCI

Exp. núm. 18PL16549

La Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat, en sessió celebrada el 18 de juny de 2018, ha adoptat el següent acord:

APROVAR inicialment, de conformitat amb l'article 66.3 de la Carta Municipal de Barcelona, la Modificació del Pla General Metropolità per a la declaració de l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació; d'iniciativa municipal; EXPOSAR-LA al públic pel termini d'un mes; PRECISAR que l'esmentat termini s'amplia en un mes en cas que coincideixi totalment o parcialment amb el mes d'agost i SOTMETRE-LA al Consell Municipal per a la seva aprovació provisional.

La documentació restarà exposada al públic pel termini d'un mes, als efectes de l'art. 23.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en el Departament d'Informació i Documentació de la Gerència d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat (Av. Diagonal, núm. 230, planta segona. Horari d'atenció al públic: consultar-lo en el lloc web: <http://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana>, a l'apartat d'Informació Urbanística, clicant "Cita prèvia per a informació presencial").

Per tal de donar compliment al punt 2 del citat article 23, i als efectes de garantir l'accés per mitjans telemàtics també podrà consultar-se en l'esmentat lloc web, *dins l'apartat d'Informació Urbanística, accedint al Cercador de Planejament, Qualificacions i Convenis*.

Dins el termini esmentat, que començarà a comptar a partir de l'última de les dues publicacions obligatòries (en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i en un dels diaris de més divulgació), podeu examinar-lo i presentar les al·legacions que considereu pertinents.

Barcelona, 19 de juny de 2018
EL SECRETARI GENERAL, Jordi Cases i Pallarès



Departament Informació i Documentació

21 JUNY 2018

Exp. núm. 18PL16549

La Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat, en sessió celebrada el dia **18 de juny de 2018**, ha adoptat el següent acord:

APROVAR inicialment, de conformitat amb l'article 66.3 de la Carta Municipal de Barcelona, la Modificació del Pla General Metropolità per a la declaració de l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació; d'iniciativa municipal; EXPOSAR-LA al públic pel termini d'un mes; PRECISAR que l'esmentat termini s'amplia en un mes en cas que coincideixi totalment o parcialment amb el mes d'agost i SOTMETRE-LA al Consell Municipal per a la seva aprovació provisional.

Barcelona,

Pere Farran Castellà



LLetrat

*Annex:
Doc. en paper i CD aprovació inicial*

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA DECLARACIÓ DE L'ÀREA DE TANTEIG I RETRACTE A LA CIUTAT DE BARCELONA I DEFINICIÓ DELS TERMINIS D'EDIFICACIÓ EXPEDIENT 18PL16549

INFORME TÈCNIC I JURÍDIC PER A L'APROVACIÓ INICIAL

1. Promoció

La Modificació del Pla General Metropolità per a la declaració de l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, és d'iniciativa municipal, promoguda per l'Ajuntament de Barcelona.

2. Àmbit i Iniciativa

L'àmbit d'aquesta Modificació de pla és tot el terme municipal de Barcelona, ja que es tracta d'una regulació general, pel que fa al seu camp d'aplicació, per a les finques que presentin les condicions que s'estableixen, dins el municipi de Barcelona.

Aquesta Modificació de PGM és d'iniciativa pública corresponent a l'Ajuntament de Barcelona.

3. Objecte i Antecedents

L'objecte d'aquesta Modificació del Pla General Metropolità en l'àmbit de Barcelona són dues propostes situades en el marc dels instruments de la política de sòl i habitatge previstos en la legislació d'urbanisme i d'habitatge:

- La declaració d'àrea de tanteig i retracte en tota la ciutat, per finques que es trobin en els supòsits determinats en aquesta Memòria i en les Normes urbanístiques.
- La definició dels terminis d'edificació, prevista en la legislació urbanística vigent.

Aquesta modificació ha d'ajudar a assolir uns dels principals reptes d'una ciutat com Barcelona: disposar d'habitatges suficients, a un preu adequat per satisfer les necessitats de la població dels diferents barris. En concret, aquesta modificació s'emmarca dins l'estratègia definida pel Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016–2025, ha de contribuir a garantir el dret a l'habitatge de les persones, a través de l'accés a un habitatge, i de la protecció de les persones residents enfront a processos d'assetjament per la transformació de l'ús o la substitució de la població.

Per altre costat, el Plenari de l'Ajuntament en data 27 de gener de 2017 va acordar la següent proposta: "Que el Govern municipal impulsi els instruments urbanístics necessaris per tal de declarar Barcelona ciutat de tanteig i retracte, en solars i edificis sencers, en determinades àrees de la ciutat". Per tant

6

aquesta MPGM dona compliment a aquest acord del Plenari Municipal, com antecedent decisiu en l'elaboració i tramitació de la present MPGM.

La situació geogràfica de la ciutat de Barcelona dificulta la transformació de nou sòl, fet que fa necessari activar mecanismes que ajudin a ampliar el parc destinat a polítiques socials i, alhora, repensar la pròpia distribució d'aquest habitatge a la ciutat i per tant enfocar la seva creació de manera menys concentrada, aprofitant el potencial que ofereix la ciutat ja construïda.

D'altra banda, aquesta modificació també vol contribuir a mitigar la pressió del mercat immobiliari, generada per l'interès creixent en invertir en aquest sector a la ciutat, introduint mecanismes de transparència i habilitant la intervenció pública davant actuacions presumiblement especulatives. Innegablement el mercat del sòl i d'habitatge de la ciutat està sotmès a importants tensions des de fa un temps, actualment a amplificades per l'atracció internacional, que es plasma en moltes ocasions en l'interès per l'adquisició d'edificis residencials per promoure'n una transformació destinada a les rendes més altes.

Finalment, en data febrer de 2018 la Quarta Tinenta d'Alcaldia va acordar encomanar a la Gerència Adjunta d'Urbanisme la redacció d'una Modificació del Pla general metropolità per declarar la ciutat de Barcelona àrea de tanteig i retracte i definir els terminis d'edificació, amb els objectius següents:

- 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.
- Facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis, especialment en els àmbits on es donen condicions de vulnerabilitat econòmica i social.
- Evitar l'expulsió d'ocupants, atesa la importància i elevada incidència dels processos de gentrificació en molts àmbits de la ciutat.
- Fer front, en general, als processos especulatiu, que encareixen i dificulten l'accés a l'habitatge dels ciutadans.
- Incentivar l'activació de l'oferta del mercat immobiliari, evitant l'existència de terrenys que tinguin la qualificació de solar, d'edificacions declarades en ruïna o de construccions paralitzades o inadequades a l'indret.
- Dotar de transparència a les transaccions immobiliàries entre privats.
- Posar terminis d'edificació amb la finalitat d'iniciar el Registre de Solars a la ciutat de Barcelona.

4. Objectius

La finalitat última d'aquesta MPGM es planteja com l'aplicació dels mecanismes d'intervenció legals per ampliar el patrimoni públic de sòl i habitatge, que ajudi a fer efectiu el dret dels ciutadans i ciutadanes a l'accés a un habitatge digne i adequat.

Més concretament, es posa èmfasi en els objectius següents:

- a) Complir els objectius del Pla pel dret a l'Habitatge 2016-2025 (PDHB 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.

- 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 a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 160.5.d) del Decret legislatiu 1/2010,
- d) Facilitar la conservació i 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 elevada incidència dels processos de gentrificació en molts àmbits de la ciutat.
- f) Fer front, en general, als processos especulatius, que encareixen i dificulten l'accés a l'habitatge dels ciutadans.
- g) Incentivar l'activació de l'oferta del mercat immobiliari, evitant l'existència de terrenys que tinguin la qualificació de solar, d'edificacions declarades en ruïna o de construccions paralizades o inadequades a l'indret.
- h) Dotar de transparència a les transaccions immobiliàries entre privats.
- i) Dotar de major capacitat de decisió a l'Ajuntament en els sectors objecte de transformació urbana.

5. Descripció de la proposta

La declaració d'àrea de tanteig i retracte

D'acord amb el contingut del pla, se sotmeten al dret les transmissions oneroses dels immobles descrits a continuació i s'estenen a la transmissió d'accions o participacions socials de societats mercantils en els termes de l'article 15 de la Llei del dret a l'habitatge, que són aquelles l'objecte de les quals estigui vinculat directament o indirectament a l'activitat immobiliària i que siguin propietàries d'algun dels edificis o habitatges sobre els quals es pretengui exercir el dret de tanteig i retracte.

Aquesta Modificació sotmet directament a tanteig i retracte els supòsits de transmissions de finques següents:

-Els edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge

En aquest cas, l'exercici del dret de tanteig i retracte es planteja per a intervenir en el mercat des de l'administració i pot anar adreçada especialment a prevenir en casos d'assetjament immobiliari en edificis amb contractes de lloguer de pròrroga forçosa, o a intervenir en casos concrets en què aquest es produeixi, o en casos d'immobles on es força l'expulsió de les persones ocupants en no renovar-se els contractes de lloguer un cop finalitzat el període establert, o per l'aplicació d'un augment que els pot resultar inassumible.

-Els terrenys sense edificar, ja siguin solars o parcel·les en qualsevol classe de sòl

En sòl urbà consolidat, permetrà l'obtenció de parcel·les o solars per promoure la generació de nou habitatge assequible de manera activa per part de l'Administració; o bé, per a l'obtenció de sòls de sistemes per a disposar de la titularitat pública a la que els destina el planejament. En sòl urbà no consolidat i urbanitzable (que pràcticament no existeix a la ciutat), permet incrementar la presència de la propietat pública en els sectors de transformació i, per tant, tenir un millor control sobre els mecanismes i fases del desenvolupament i execució del planejament. En sòl no urbanitzable,

l'exercici del dret de tanteig i retracte busca protegir i tutelar terrenys que la planificació sectorial i/o urbanística pugui protegir pel seu interès ambiental o social.

- Els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades

Aquest supòsit permet la intervenció dels ens públics en el cas d'incompliment del deures legals d'ús, conservació i rehabilitació que determina la legislació urbanística.

- Els habitatges buits sotmesos a l'Impost sobre els habitatges buits

Regulat a la Llei 14/2015, del 21 de juliol. Permetria l'increment del parc d'habitatge públic a partir de l'adquisició d'habitatges desocupats permanentment durant més de dos anys sense causa justificada, per tal com aquesta desocupació afecta la funció social de propietat de l'habitatge, i d'aquesta manera destinar-los a habitatge assequible d'acord amb els objectius d'aquesta Modificació.

La mesura no es planteja de manera extensiva i indiscriminada per part de l'administració sobre les transmissions susceptibles que es produeixin a la ciutat, sinó que s'aplicaria sota els criteris concrets que s'ajustaran periòdicament, per tal de complir amb els objectius de la mesura. En aquest sentit, es proposa tenir en compte les previsions pressupostàries de l'Ajuntament, les condicions econòmiques que s'ofereixen en relació als valors de mercat, els aspectes relacionats amb la cohesió social i la contribució a l'execució del planejament urbanístic, com poden ser: edificis o habitatges en situació o en utilització anòmales per desocupació permanent, sobreocupació i infrahabitatge; edificis en mal estat de conservació, en especial els subjectes a ordres d'execució de conservació que afectin l'edifici globalment; edificis o habitatges amb ocupants, considerant els arrendaments en règim de pròrroga forçosa; edificis o habitatges en àmbits de vulnerabilitat econòmica i social; i edificis o habitatges en àmbits amb processos de gentrificació o de substitució de les persones residents.

La vigència de la declaració (article 4 de les normes urbanístiques del pla) s'estén al període de sis anys a partir de l'entrada en vigor d'aquesta modificació del PGM, amb la possibilitat d'una pròrroga de fins a sis anys més, d'acord amb les previsions de la legislació. La iniciativa per a l'exercici d'aquests drets correspon a l'Ajuntament de Barcelona. La present proposta té aplicació directa a tot el terme municipal de Barcelona, des de la seva entrada en vigor, segons les disposicions del pla.

El desenvolupament de la MPMGM, preveu la possible ampliació dels supòsits en que determinats immobles podran ser objecte de l'exercici d'aquest dret. Per aquests casos es determina la necessitat de tramitació de plans especials urbanístics, plans de millora urbana, o mitjançant el procediment de delimitació de polígons d'actuació en àmbits concrets de la ciutat. En qualsevol cas, la tramitació d'aquestes figures haurà d'anar acompanyada d'una memòria justificativa de la proposta que reculli una anàlisi i diagnosi de la problemàtica detectada i els objectius concrets que es persegueixen amb la delimitació de l'àrea de tanteig i retracte.

Definició dels terminis per emprendre l'edificació

La definició dels terminis per emprendre l'edificació a Barcelona, prevista a l'article 175 del TRLUC, incideix en bona part dels objectius de la present Modificació, directament en la incentivació del mercat immobiliari en sòl urbà, i indirectament per tant, en l'increment del nombre d'habitatges disponibles.

Per als casos en què s'hagin incomplert els terminis que determinin els propis plans o en defecte dels mateixos, s'estableix els terminis per emprendre l'edificació, diferenciant les següents situacions de les parcel·les:

-Per a parcel·les que tinguin condició de solar, es modulen terminis de 2 o 3 anys en funció de les diverses situacions que es poden donar.

-Per a parcel·les que només hagin de completar o acabar la urbanització per tenir la condició de solar (prèvia cessió del sòl destinat a vialitat i que això no requereixi la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística), destinades, segons la seva qualificació, a ús d'habitatge plurifamiliar o a usos mixtos que admetin aquests ús, 3 anys.

Així mateix, aquest termini de tres anys és d'aplicació per a parcel·les no edificades o ocupades per construccions ruïnoses, derruïdes, paralizades o inadequades a l'indret destinades als usos esmentats al paràgraf anterior.

El termini podrà ser prorrogat per resolució municipal motivada per raons de política de sòl o d'habitatge, en el seu cas, a petició de la persona propietària.

Previsions econòmiques per a l'aplicació de la mesura

El document de pla incorpora un estudi econòmic i de viabilitat a efectes de justificar la capacitat de l'Ajuntament respecte de les possibles inversions futures que resultin de l'aplicació de la present MPGM.

Es tenen en compte les dades següents:

-Des de l'any 2008 fins al 2016 s'han expropiat immobles per un valor total de 534M de € resultant una mitjana de 59,33M € anuals.

-Durant els anys 2016 i 2017 s'han comprat finques d'habitatges i habitatges solts per destinar-los a lloguer assequible i social per un valor de 34,90M€, resultant una mitjana de 17,45 M€.

-Aquestes adquisicions s'han fet en la seva major part a l'empara dels drets de tanteig i retracte en relació a finques sobre habitatges o edificis provinents d'execucions hipotecàries o de procediments de compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

-Per tant, l'Ajuntament destina, a l'adquisició d'immobles quantitats suficientment significatives. Els drets de tanteig i retracte que es preveuen afegeixen nous instruments per tal de portar a terme aquestes adquisicions sens perjudici que es puguin habilitar recursos addicionals.

6. Justificació de la conveniència i oportunitat

La modificació de PGM planteja que actualment a Barcelona coexisteixen una sèrie de realitats que fan necessària una intervenció decidida per tal de garantir el dret a l'habitatge i la possibilitat de permanència dels veïns i veïnes als seus barris.

En primer lloc, es detecta una important pressió sobre el preu dels habitatges de la ciutat, especialment aquells que es troben en règim de lloguer. Alhora, l'interès en l'adquisició d'edificis per part d'inversors immobiliaris provoca una forta pressió sobre les unitats de convivència que resideixen en habitatges, que es manifesta especialment en relació als de lloguer amb pròrroga forçosa.

En segon lloc, Barcelona no compta amb prou habitatge assequible per respondre a les necessitats de les unitats de convivència que no poden accedir a un habitatge adequat a la seva capacitat econòmica.

En tercer lloc, la major part dels sòls que permeten la construcció de nou habitatge amb protecció oficial a Barcelona són solars resultants de l'aplicació de les reserves d'habitatge de protecció en àmbits de transformació urbanística, i per tant, se situen en àmbits de transformació urbana ubicats fora del nucli

10

central de la ciutat, majoritàriament als districtes de Sants-Montjuïc (barri de la Marina), Sant Andreu i Sant Martí, seguits d'Horta-Guinardó i Nou Barris. Per tant, resten fora d'aquesta dinàmica els districtes de Ciutat Vella, l'Eixample, les Corts, Sarrià-Sant Gervasi i Gràcia.

En quart lloc, aquesta situació de pressió es veurà agreujada d'acord amb els escenaris de població i llars, ja que les projeccions existents preveuen que fins al 2024 augmenti en 53.063 el nombre de llars a la ciutat. Per tant, per assolir aquests objectius és necessari impulsar altres mecanismes complementaris als actuals.

La implementació de les mesures que es proposen a la Modificació del PGM, a partir de l'establiment del terme municipal com a àrea de tanteig i retracte, amplia els mecanismes per incrementar el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials i així donar resposta, tant a les necessitats de la població demandant d'habitatge, com a les prescripcions legals establertes per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge de Catalunya.

També es planteja com una nova eina per actuar en casos de pressió sobre les persones residents perquè no abandonin els seus habitatges, l'adquisició de sòls destinats a dotacions públiques que no tenen previst un sistema d'execució pel planejament.

Per últim, amb la definició dels terminis per a l'edificació, s'incentiva incrementar l'oferta d'habitatges al mercat immobiliari de Barcelona, contribuint a donar resposta a la necessitat de nous habitatges.

7. Justificació jurídica de la proposta

La finalitat de la delimitació de la ciutat de Barcelona com una Àrea de tanteig i retracte, d'acord amb els criteris per l'exercici d'aquests drets que es proposen en la present MPGM, és doble. D'una banda, contribuir, a incrementar els habitatges destinats a polítiques socials per complir amb el mandat que imposa l'article 73 de la Llei 28/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge (LDH), de situar el parc d'aquests habitatges destinats a polítiques socials en el 15% del total d'habitatges principals dins els 20 anys de vigència de la Llei (és a dir, dins de l'any 2027). D'altra banda, l'objectiu de la delimitació de tota la ciutat com una única àrea de tanteig i retracte, és garantir un desenvolupament urbanístic sostenible d'acord amb el que disposa l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel que es va aprovar el Text refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010), minimitzant el risc d'expulsió dels ocupants dels habitatges destinats a residència habitual i el risc a la seva substitució per habitatges destinats a residència flotant sense arrelament a la ciutat, situacions que alteren el model escollit de desenvolupament urbanístic a la ciutat de Barcelona, que pretén evitar la dispersió en el territori i afavorir la cohesió social.

Quant als objectius que es persegueixen amb la subjecció dels indicats immobles a l'exercici dels drets de tanteig i retracte en tota la ciutat de Barcelona, d'acord amb el que preveuen els articles 15 i 37 de la LDH, l'art. 172 i següents del DL 1/2010 i de la seva Disposició Addicional Tercera, aquests són els que recull l'article 1 de les normes urbanístiques del present document.

L'article 15.9 LDH preveu, expressament que quan, com en aquest cas, la delimitació de l'àrea de tanteig i retracte coincideix amb tot el terme municipal (article 1 de les normes urbanístiques) "no cal que constin en l'expedient la relació de finques afectades i de llurs propietaris ni la indicació dels carrers, polígons, sectors i paratges afectats", perquè a efectes hipotecaris, en tractar-se d'una delimitació subjecte a retractes legals, no és necessària aquesta constància registral.

L'article 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge estableix que la justificació de la delimitació de les àrees de tanteig i retracte han d'estar fonamentades, a més d'en la necessitat de "complir els objectius dels plans locals d'habitatge i l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges

vinculats a polítiques socials”, en la necessitat de “facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis i per a evitar l'expulsió d'ocupants o altres processos especulatius”.

Actualment a la ciutat de Barcelona, existeix un dèficit d'habitatge públic i el parc públic disponible no és suficient per atendre la demanda existent, que se sumen als fenòmens especulatius de pressió sobre les persones residents, que condueixen a una situació d'incompliment de la funció social de la propietat, en tant que incompliment del deure de conservació de l'edificació, constitutiu del dret de propietat (article 15 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.), i tipificat com infracció urbanística segons l'article 211 i següents del DL 1/2010.

Aquest context justifica la necessitat de delimitar tota la ciutat com un àrea de tanteig i retracte, subjectant determinats immobles, disseminats per tota la ciutat, sobre els que concorrin els criteris taxats en les normes d'aquesta MPGM per l'exercici d'aquest dret en favor de l'Ajuntament de Barcelona, o de les entitats que el Consistori designi. En aquest sentit, tot i que l'ordenament jurídic permet subjectar a l'exercici dels drets d'adquisició preferent a diversos immobles, en aquesta Modificació del PGM i d'acord amb el previst a l'article 15.1 i 15.9 de la LDH i 172 i 173 del DL 1/2010 se sotmeten directament al dret de tanteig i retracte en tot el terme municipal de Barcelona les transmissions dels immobles inclosos a l'article 2.2 de les normes urbanístiques de la present figura de planejament.

Quant al termini màxim de subjecció de les transmissions a l'exercici dels drets de tanteig i retracte aquest es fixa en 6 anys d'acord amb el disposat a l'article 172.5 DL 1/2010 i pot ser prorrogable una única vegada a 6 anys més, tal i com permet l'article 15.8 LDH.

Els criteris de subjecció poden ser els que es fonamenten en les finalitats previstes als articles 172 i 173 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual es va aprovar el Text refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010); 15.1 i 37 LDH, per evitar conductes que dificultin l'accés a l'habitatge o impedeixin la seva conservació; i del 2 Decret 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

L'aplicació d'aquests criteris permet subjectar a l'exercici dels drets d'adquisició preferent als immobles descrits a l'article 2.1 de les normes urbanístiques de la present Modificació. Igualment, permet subjectar els edificis plurifamiliars usats principalment com habitatge que es trobin en qualsevol de les situacions anòmales previstes a l'article 41 de la LDH i els edificis plurifamiliars usats principalment com habitatge que estiguin subjectes a ordres de conservació, hagin estat objecte de procediments a causa de discriminació o assetjament, siguin objecte de transmissions a baix preu a causa de la presència d'ocupants, es trobin en àmbits de vulnerabilitat econòmica i social o es trobin en àmbits amb processos acreditats de gentrificació.

A aquest efecte, la present Modificació del PGM, a banda de subjectar a l'exercici del dret de tanteig i retracte als terrenys sense edificar, estableix el termini màxim per emprendre l'edificació en els mateixos, segons es regula en els articles 8 i 9 de les normes urbanístiques del present document, tal com es determina en l'article 175 i següents del DL 1/2010, i els articles 229 i 230 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

8. Documentació

La present MPGM està integrada pels següents documents:

Memòria informativa i justificativa, normativa, documentació gràfica, gestió i desenvolupament del pla, agenda, estudi econòmic i informe de sostenibilitat econòmica, memòria social, informe de mobilitat generada, i informe ambiental, així com un apartat relatiu a les mesures de participació ciutadana.

L'article 59 del TRLU estableix la documentació que requereix el present pla. Tanmateix, tal i com estableix l'article 118.4 del RLU, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

9. Informes

Es demanarà informe als òrgans corresponents dels deu districtes de la ciutat, d'acord amb la Instrucció de l'Alcaldia de 13 de març de 1989 i les Normes Reguladores del Funcionament dels Districtes. De conformitat amb l'article 23.2.f) de la Carta municipal, correspon al Consell del Districte emetre informe preceptiu en relació amb els instruments d'ordenació urbanística que afectin l'àmbit territorial del Districte.

10. Tramitació

El tràmit d'aquesta Modificació del PGM ha d'ajustar-se a allò que preveu l'article 96 del TRLU segons la redacció que li dóna la Llei 3/2012, en el sentit que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic s'ha de subjectar a les mateixes disposicions enunciades per a la seva formació.

La seva tramitació segueix el procediment previst a l'article 85.1 del TRLU, i als articles 11, 12 i 66 de la Carta de Barcelona, aplicable en virtut de la Disposició addicional setzena del TRLU. Les fites bàsiques d'aquest procediment són l'aprovació inicial, l'exposició al públic pel termini d'un mes, l'aprovació provisional i l'aprovació definitiva.

Atès que s'han incorporat un document de mesures de participació ciutadana, aquestes es publicaran a la pàgina web de l'Ajuntament així com en el Departament d'informació i Documentació de la gerència d'Ecologia Urbana, tal com es determina en l'apartat "Mesures de participació ciutadana" del document.

L'article 85.7 del Decret Legislatiu 1/2010 determina que simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals cónfini amb el del municipi que és objecte del pla. Per tant, caldrà notificar l'aprovació de la present Modificació de PGM als municipis limítrofs.

11. Òrgan competent

La Disposició Addicional Setzena del TRLU, determina que les competències urbanístiques de l'Ajuntament de Barcelona i la Subcomissió d'urbanisme vénen atribuïdes per la Carta Municipal de Barcelona, Llei 22/1998, de 30 de desembre, la qual prevaldrà sobre la Llei d'urbanisme.

En conseqüència, l'òrgan competent per a l'aprovació inicial de la Modificació de PGM és el Consell Municipal de l'Ajuntament, actuant en Ple o bé en Comissió, en el seu cas, d'acord amb els articles 12.2.b) i 66.3 de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta de Barcelona. El Reglament Orgànic Municipal, aprovat pel Plenari del Consell Municipal en data 16 de febrer de 2001 i modificat pel Consell Municipal en data 14 de juliol de 2015, determina, en la seva Disposició Addicional Segona, apartat segon, punt 3 a), que correspon a la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat la planificació i ordenació territorial i urbanística, incloent-hi l'aprovació inicial de les modificacions del planejament general.

Com a conclusió, considerem que pot continuar la tramitació de l'expedient i correspon elevar-lo als òrgans de govern per a la seva aprovació inicial.

Barcelona, 13 de juny de 2018

La Directora de Serveis
de Planejament



Amèlia Mateos de la Higuera

La Directora d'Actuació
Urbanística



Sonia Cobos Lucas