

ORDENANÇA REGULADORA DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE

INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

MAIG 2025



Document elaborat:

Departament de Participació

Direcció de Comunicació i Participació

Àrea d'Urbanisme, Transició ecològica, Serveis urbans i Habitatge

Índex

1. Introducció	3
2. El procés participatiu	3
2.1. Objectius	3
2.2. La Comissió de Seguiment	4
2.3. Fases del procés participatiu	4
2.4. Participants	5
	7
3. Resultats del debat	
3.1. Sessió de debat	7
3.2. Recollida de propostes al decidim.barcelona	11

1. Introducció

Aquesta nova ordenança s'emmarca en l'estratègia del govern municipal **d'ampliar el parc públic d'habitatge** per totes les vies possibles, i **fer ús del tanteig i retracte en aquelles operacions que permetin guanyar nous habitatges a la ciutat en zones denses on és difícil construir-ne de nou**.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Barcelona ja va impulsar i tramitar 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, que es va aprovar en data 5 de desembre de 2018. Des de l'aprovació de la MPGM s'han adquirit 21 finques que sumen un total de 291 habitatges a la ciutat.

Amb aquesta Ordenança es busca anar un pas més enllà i, amb caràcter general, **preveu una major precisió, detall i claredat de la informació** que la propietat ha de proporcionar perquè l'Administració exerceixi, directament o a favor de tercers, els drets de tanteig i retracte, per tal d'incidir en una millora de les condicions de transparència i seguretat jurídica de les operacions de transmissió.

En aquest sentit, més enllà de concretar les condicions econòmiques de l'operació, l'estat d'ocupació de l'immoble i les seves característiques i estat de conservació, caldrà, entre d'altres, que la propietat comuniqui a l'Ajuntament si l'alienació de l'immoble està prevista en una o diverses transmissions, identifiqui la persona o persones possibles adquirents, i prèviament la propietat haurà d'informar també la representació de les persones ocupants legals que es procedirà a l'oferiment del tanteig i de la possibilitat d'esdevenir beneficiàries del dret d'adquisició preferent.

2. El procés participatiu

2.1. Objectius

Tal i com estableix l'article 19 del Reglament de Participació Ciutadana de l'Ajuntament de Barcelona, el procés participatiu s'ha plantejat com *"una seqüència d'actes, delimitats en el temps, dirigits a promoure el debat i el contrast d'arguments entre la ciutadania o entre aquesta i els responsables municipals, a fi de recollir les seves opinions i propostes respecte d'una determinada actuació municipal"*.

En aquest sentit, s'ha dut a terme un procés participatiu amb la **finalitat de generar un debat ciutadà al voltant de l'articulat de l'Ordenança de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona**, posant especial èmfasi en els sistemes i criteris d'aplicació de la mateixa.

Per assolir aquesta fita s'han plantejat els següents objectius operatius:

- **Comunicar i divulgar** els treballs tècnics en relació a l'elaboració de l'Ordenança.
- **Informar dels espais i mecanismes que permetin la implicació** de la ciutadania i de sectors econòmics, tècnics i socials interessats en l'elaboració de l'Ordenança.
- **Promoure un debat** que permeti incorporar el coneixement, les necessitats i la visió de tots els sectors implicats i interessats.
- **Facilitar el contrast i el recull d'informació i propostes** per complementar els treballs tècnics de redacció de l'Ordenança.
- **Facilitar el seguiment** del procés de tramitació de l'Ordenança.

2.2. La Comissió de Seguiment

La Comissió de Seguiment d'aquest procés ha estat la **Comissió Permanent del [Consell d'Habitatge Social de Barcelona](#)**.

La Comissió de Seguiment ha exercit les funcions següents:

- » Emetre opinió sobre els instruments i la metodologia concreta de debat proposats, suggerir les modificacions que consideri convenient i emetre informe. A aquests efectes pot demanar opinió a la Comissió Assessora dels processos participatius.
- » Fer el seguiment del funcionament i l'eficàcia dels instruments de debat i recomanar millores.
- » Emetre informe sobre les esmenes presentades per les persones participants en els instruments de debat respecte dels resums formalitzats en les actes de les sessions.
- » Conèixer i debatre l'informe de resultats del procés i afegir-hi suggeriments o millores.

2.3. Fases del procés participatiu

- Informació

Període: 02/04/2025 – 16/04/2025

Accions:

- Obertura de l'espai web al **decidim.barcelona**:
<https://www.decidim.barcelona/processes/tanteigretracte>
- Constitució de la Comissió de Seguiment.



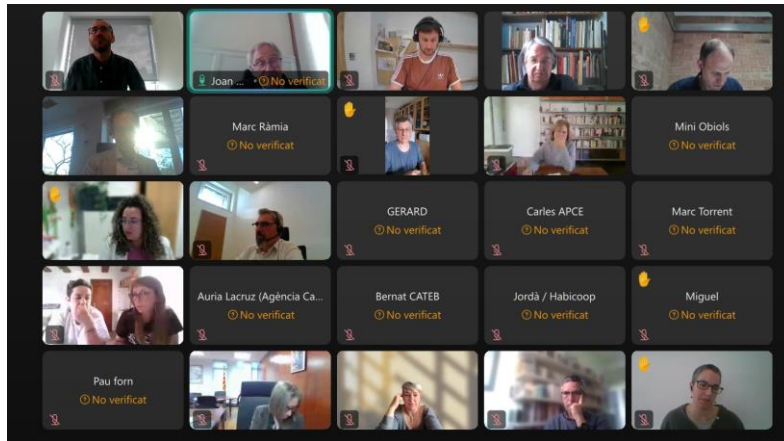
Captura de pantalla de l'espai web al decidim.barcelona

- Debat

Període: 07/04/2025 – 11/05/2025

Accions:

- Sessió de debat (24/04/2025)
- Espai de propostes al decidim.barcelona (obert del 24/04/2025 a l'11/05/2025)



Sessió de debat (24/04/2025)

- **Retorn:**
Període: 12/05/2025 – 31/05/2025
Accions:
 - Enviament dels resultats del procés participatiu a totes les participants.
- **Seguiment:**
Període: 01/06/2025 – 31/07/2025
Accions:
 - Es preveu la tramesa d'informació a les participants sobre la tramitació de l'Ordenança (aprovació i entrada en vigor).

2.4. Participants

En el disseny i dinamització del procés s'ha vetllat per facilitar la participació d'aquelles persones, entitats, organitzacions o col·lectius que garanteixen la representativitat de la ciutadania i el teixit veïnal, social i econòmic en la reflexió i el debat que ens ocupa.

El perfil de les persones i organitzacions cridades a participar, a banda de la ciutadania en general, és el teixit associatiu de la ciutat en aquesta matèria, així com els agents econòmics, tècnics, empresarials i socials vinculats, tant de caràcter públic com privat.

Han participat 22 persones (10 dones i 12 homes). A continuació es presenta el llistat d'entitats que han participat:

- Agència Catalana de la Joventut
- Anticipa Real State
- APCE, Associació de Promotors de Catalunya
- Arquebisbat de Barcelona
- Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona
- Col·legi d'Arquitectura Tècnica de Catalunya
- Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona - Lleida (CAFBL)
- Dinamo Fundació
- Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona (FAVB)
- Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya
- Fundació Família i Benestar Social (FIBS)
- Fundació Mambré
- Generalitat de Catalunya – Secretaria d'Habitatge
- Habicoop
- Sindicat de Llogateres



3. Resultats del debat

3.1. Sessió de debat

Dades bàsiques:

Dia i hora: 24 d'abril de 2025 a les 18.30h

Lloc: Telemàtica

Assistència a la reunió:

Per part de l'Ajuntament de Barcelona (4):

Joan Ramon Riera, Comissionat d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona
Gerard Capó, Gerent d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona
Isidre Costa, Director de Serveis Jurídics, Contractació i Patrimoni de l'IMHAB
Joan Recasens, Gerència d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona
Gerard Lillo, cap del Departament de Participació
Marc Deu, Cooperativa Estel (equip de dinamització)

Per part de la ciutadania, entitats i col·lectius (22 persones, 10 dones i 12 homes)

En les pàgines que segueixen, en compliment de la normativa vigent en matèria de protecció de dades, les intervencions de la ciutadania s'anonimitzen, indicant les inicials del nom i cognoms de les persones que han intervingut.

Desenvolupament de la sessió

1. Benvinguda i presentació de la jornada

Gerard Lillo, cap del Departament de Participació, dona la benvinguda a les persones assistents i contextualitza la sessió en el marc del procés participatiu vinculat a l'Ordenança de Tanteig i retracte, que es troba actualment en el període d'exposició pública de l'Aprovació inicial. La presentació es pot consultar a:

<https://ajbcn-decidim-barcelona.s3.eu-west-1.amazonaws.com/j2b3mtpegkvnedsu0mws3eocr5qt>

Recorda, també, que a través de la plataforma de participació municipal Decidim.barcelona es pot consultar la informació relativa al procés o fer-hi propostes fins a mitjans de maig.

L'enllaç és el següent: <https://www.decidim.barcelona/processes/tanteigretracte>

2. Presentació del contingut de l'Ordenança de Tanteig i Retracte

Joan Ramon Riera, Comissionat d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, exposa el contingut de l'Ordenança de tanteig i retracte aprovada inicialment. La presentació completa pot consultar-se a:

<https://ajbcn-decidim-barcelona.s3.eu-west-1.amazonaws.com/ppstx8zam7rb86rduie1485fca0p>

Tanmateix, i de manera resumida, explica que:

- Es tracta d'una ordenança que afecta a tot el terme municipal de Barcelona.
- Es pot exercir en edificis plurifamiliars sencers on l'ús és d'habitatge, tot i que l'ordenança permet, també, poder exercir-lo en habitatges individuals en determinats supòsits.
- Els principals objectius d'aquesta ordenança són:
- Disposar de mecanismes de rescat social, vinculat a situacions de vulnerabilitat.
- Incrementar el parc d'habitatge públic de l'Ajuntament de Barcelona

- Preservar el model de ciutat actual, protegint la ciutadania de processos de gentrificació i substitució.
- L'Ajuntament exercirà aquest dret si l'habitatge en qüestió presenta un descompte sobre el preu de mercat, i deduint-ne el cost estimat de la rehabilitació necessària.
- S'habiliten mecanismes per tal que l'Ajuntament pugui comprar conjuntament amb promotors socials, amb el propi veïnat o amb entitats promotores privades o sense ànim de lucre que compleixin els requisits preestablerts.
- El termini per exercir el dret de tanteig és de 2 mesos

3. Torn obert de paraules i aportacions

Tot seguit, Gerard Lillo, obre el torn obert de preguntes, aportacions i debat.

- M.A., representant d'Anticipa Real State, demana si es pot aclarir el tema del preu. Explica que actualment el tanteig es fa sobre el preu que s'està notificant, i pregunta si això seguirà sent així.

Joan Ramon Riera explica que el preu a partir del qual s'exerceix el dret a tanteig i retracte és el que es notifica a l'Ajuntament, però que aquest preu es pondera a partir de les mitjanes de referència del barri per tal de decidir si s'exerceix el dret o no.

- S.T., fa referència a l'article 2 del Decret 1/2015 de la Generalitat de Catalunya, i pregunta si també es pot exercir en processos judicialitzats, com per exemple edificis que entrin en subhasta. Creu que d'aquesta manera es poden adquirir habitatges més econòmics.

Isidre Costa explica que el tanteig que s'està explicant afecta a tots els habitatges d'una finca plurifamiliar, i que sí que es podrà exercir sobre el preu de subhasta.

- J.R., pregunta com encaixa aquesta Ordenança amb el que es recull al Decret 1/2025 de la Generalitat de Catalunya. Considera que hi ha una superposició entre les dues legislacions. A més, pregunta pels terminis de l'exercici del dret a tanteig i retracte, ja que, segons explica, inicialment s'havia escrit que era de 3 mesos.

Isidre Costa explica que les dues administracions tenen dret a exercir-lo, i caldrà una coordinació interna, tal com ja s'està fent actualment.

Respecte del termini, explica que el termini és de 2 mesos, i no de 3.

- G., de la Dinamo Fundació, planteja tres qüestions:
Si l'edifici es ven de forma parcial és possible exercir el dret a tanteig i retracte?
Es contempla en el cas d'edificis que no tenen ús d'habitatge malgrat que estiguin situats en finques amb aquesta qualificació?
En el cas de l'article 22, pregunta si poden exercir-lo les veïnes que han tingut un títol habilitant, però que actualment ja no el tinguin, o bé perquè se'ls ha caducat o bé perquè se les està expulsant.

Joan Ramon Riera explica, respecte de la primera pregunta que es pot exercir en edificis que s'han venut parcialment en terminis de menys d'un any. D'aquesta manera es volen evitar vendes per parts sense la necessitat de notificar a l'Ajuntament.

En el cas de les altres dues aportacions, diu que prenen nota i que miraran de tenir-ho en compte.

- Y.F., pregunta quin és el mètode que s'utilitzarà per notificar al veïnat.

Isidre Costa explica que caldrà designar un representant de la comunitat de veïns/es a qui poder dirigir les notificacions, en cas que no estigui constituïda com a tal.

- R.S., en representació de la Federació de Cooperatives d'Habitatge, explica que estan preparant unes aportacions que faran arribar seguint el procés administratiu preestablert, durant les properes setmanes.

- L.C., del CAFBL, fa diverses aportacions:

Explica que és possible que existeixin contractes on ja s'ha acordat renunciar al dret de tanteig i retracte. Pregunta com està pensat salvar aquesta situació.

Joan Ramon Riera i Isidre Costa expliquen que és l'Ajuntament qui té el dret de tanteig i retracte, i que, per tant, aquest supòsit no afectaria a l'exercici d'aquest dret.

Exposa que tota la documentació i processos necessaris per avaluar el dret té un cost i requereix d'un procés complex. Pregunta si seria possible agilitzar-ho, fer més fàcil i evitar costos afegits.

Joan Ramon Riera explica que el cost de la documentació es pot imputar al cost de la compravenda. Isidre Costa afegeix que es podria arribar a revisar la documentació necessària que es demana des de l'Ordenança si fos necessari.

Pregunta si també afecta a transmissions per successió o d'altres supòsits.

Joan Ramon Riera explica que l'esperit de l'Ordenança és sobre les transmissions de compravenda. Isidre Costa afegeix que en l'Ordenança es recullen alguns altres supòsits que poden ampliar l'abast del dret.

Es pot fer alguna cosa amb els habitatges de la Sareb?

Joan Ramon Riera explica que la Sareb té de l'ordre de 800 actius immobiliaris a Barcelona, 200 dels quals són habitatges. Explica que actualment, aquests 200 habitatges ja els està gestionant l'Ajuntament a través de convenis. Creu que en aquesta línia no hi ha massa marge de creixement del parc immobiliari públic.

- E., representant del Sindicat d'habitatge Socialista de Catalunya (SHSC), pregunta quines són les entitats que també poden exercir el dret. També pregunta per les condicions i característiques de l'habitatge d'HPO que derivi del dret de tanteig i retracte.

Joan Ramon Riera recorda que tots els promotors que poden actuar conjuntament amb l'Ajuntament han de ser promotors d'habitatge social, que s'alineïn amb els tres objectius que s'han explicat inicialment. A més, recorda que l'objectiu d'aquesta Ordenança és el d'incrementar el parc públic d'habitatge i evitar situacions de vulnerabilitat social, i que així es gestionaran els habitatges que s'acabin adquirint.

- J.A., en representació de la FAVB, creu que caldria afegir una explicació concreta sobre les millores d'aquesta Ordenança en relació amb la MPGM. Pregunta, també, sobre què s'entén per usos residencials (qualificació, cadastre...)?

Joan Ramon Riera explica que alguns dels principals canvis són:

- a) Fer partícips a tercers (veïnat, entitats...) de la possibilitat de participar d'aquest dret.
- b) Evitar la venda per parts d'un edifici en menys d'un any.
- c) Consolidar els tres criteris explicats anteriorment.

Respecte a la segona pregunta, posa l'exemple que es pot aplicar en habitatges d'ús turístic.

- J. A. , pregunta com es delimiten les zones on es permet exercir el dret en les transmissions dels habitatges individuals, i de quina manera s'informarà quan això passi.

Joan Ramon Riera i Isidre Costa expliquen que quan això passi, seguint motivacions de caràcter urbanístic i/o social, es notificarà a tothom seguint els processos legals establerts.

- J. M. P. , de la FIBS, creu que un antic propietari que hagi perdut l'habitatge degut a una situació de vulnerabilitat social hauria de tenir prioritat en un possible exercici d'aquest dret, en cas que compleixi les condicions d'HPO. També afegeix que hauria de tenir prioritat un comprador que



compleixi les característiques de Protecció Oficial, encara que no hagi estat comprador antic del pis. Amb el Dret de Tanteig i R. no podem passar per davant d'un comprador que consta al Registre i que compleix les condicions de HPO. És a dir, ha de tenir prioritat, al seu parer, aquell comprador del pis, del qual, exercint el dret de tanteig, es vol fer fora, si el comprador és persona Registrada al Registre de HPO i compleix la normativa.

- Finalment, Lúdia Guillén, Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, posa en valor la tasca que està duent a terme el govern català per aconseguir habitatge per incrementar el parc públic d'habitatge i situa l'Ordenança objecte del debat d'aquesta sessió com un bon instrument en aquesta línia.

Finalment, sense més intervencions, es dona per acabada la sessió i es recorda que tant l'acta com tot el que fa referència a aquest procés quedarà penjat a la plataforma Decidim.barcelona.

3.2. Recollida de propostes al decidim.barcelona

Aquest espai <https://www.decidim.barcelona/processes/tanteigretracte/f/6751/proposals> ha estat obert del 24/04/2025 al 11/05/2025 i se n'han recollit dues:

TÍTOL	DESCRIPCIÓ	PROPOSANT	RETORN
Condicionar la compra conjunta, protegir l'habitatge	La compra conjunta entre veïns i ajuntament ha d'especificar en quin règim, condicionant les compres de pisos en propietat dels veïns a la conformació de cooperatives en cessió d'ús o que siguin adquirits en dret de superfície, per evitar que en cap cas aquests pisos tornin al mercat privat i no protegit en el futur.	Sindicat de Llogateres	En avaluació
Allargar període	Com que el dret de tanteig implica més actors i més configuracions possibles, caldria estudiar la possibilitat d'allargar el període un o dos mesos més, per tal de fer possibles aquestes col·laboracions.	Sindicat de Llogateres	Rebutjada. La llei estableix el termini de dos mesos per a exercir el dret de tanteig en tots els casos, i, per tant, no es pot contradir la llei mitjançant l'ordenança.