

---

# URÍA MENÉNDEZ

Aprobación inicial de la modificación del plan general metropolitano para la obtención de vivienda de protección pública

21 de junio de 2018

---

## Índice

---

1.Introducción.....	2
2.Objeto y alcance.....	2
3.Localización de la VPO .....	3
4.Derecho de adquisición preferente.....	4
5.Situaciones excepcionales en la aplicación de la MPGM .....	5
Abogados de contacto.....	7

---

## 1. Introducción

---

El pasado 18 de junio de 2018, la Comisión de Ecología, Urbanismo y Movilidad del Ayuntamiento de Barcelona aprobó inicialmente la *Modificación del plan general metropolitano para declarar la ciudad de Barcelona área de tanteo y retracto y definir los plazos de edificación* (“MPGM”).

La MPGM está sometida, para su efectiva entrada en vigor, a la aprobación provisional por parte del Consejo Municipal del Ayuntamiento de Barcelona y a la aprobación definitiva de la Subcomisión de Urbanismo del Municipio de Barcelona. El Ayuntamiento de Barcelona ha manifestado su intención de acelerar la tramitación de la MPGM y de alcanzar la aprobación definitiva en el tercer trimestre de 2018.

La MPGM se encontrará en exposición pública, con la posibilidad de presentar alegaciones, hasta el 20 de julio de 2018, salvo que se otorgue ampliación.

## 2. Objeto y alcance

---

La MPGM somete cualquier actuación edificatoria de vivienda plurifamiliar (nueva construcción o gran rehabilitación) con un alcance superior a los 600 m<sup>2</sup> a la obligación de destinar un mínimo del 30 % de la superficie construida (techo) a vivienda con protección pública en régimen general (“VPO”), de venta o alquiler, en los términos que establezca la normativa de vivienda.

Esta limitación se incorpora mediante la modificación del régimen del uso de vivienda en las distintas claves (calificaciones zonales) en las que este uso es admitido por el PGM.

El régimen de VPO establecido por la MPGM tendrá carácter indefinido, vinculado a la vigencia de la propia MPGM.

A estos efectos, se considera por nueva construcción (i) la construcción y edificación de nueva planta y (ii) la ampliación de edificios que den lugar a nuevos locales o unidades funcionales.

Asimismo, se entiende por gran rehabilitación:

- (A) Las intervenciones globales en el edificio que conlleven alguna de las siguientes actuaciones: (i) incremento de techo o volumen edificado; (ii) incremento del número de viviendas, departamentos o unidades funcionales existentes; (iii) cambio de uso principal del edificio; (iv) redistribución general de espacios con modificación de elementos comunes.
- (B) La sustitución del edificio, incluso cuando se mantenga la fachada u otros elementos estructurales.
- (C) La realización sucesiva o simultánea de obras de reforma o rehabilitación cuyo coste acumulado sea igual o superior al 50 % del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Se excluyen del ámbito de aplicación de la MPGM los siguientes:

- (D) Parcelas resultantes de la ejecución de polígonos de actuación o parcelas incluidas en actuaciones de dotación que hubieran incorporado la reserva de VPO sin que hayan ejecutado la edificación por el momento.
- (E) Inmuebles con un grado de protección A, B o C, cuando la rehabilitación que pretenda ejecutarse mantenga o recupere la tipología original del edificio de acuerdo con el planeamiento de aplicación, siempre y cuando no incremente el número de viviendas originales.

### 3. Localización de la VPO

---

Con carácter general, la VPO se ubicará en la misma edificación en la que se realice la actuación de obra nueva o gran rehabilitación.

La única excepción prevista por la MPGM operaría en actuaciones que se realicen en un ámbito discontinuo en un mismo barrio (i. e., distintas parcelas en un mismo barrio). En este caso, mediante la aprobación de un instrumento de planeamiento derivado (e. g., plan especial), podrá concentrarse la VPO en una de esas parcelas.

Ahora bien, en esos casos, el instrumento de planeamiento derivado deberá incorporar un estudio económico que justifique la equivalencia del aprovechamiento urbanístico entre ambas parcelas, y deberá garantizarse la finalización simultánea de las obras en todo el ámbito discontinuo.

La concreción de las VPO dentro del edificio se efectúa en el trámite de la licencia de obras, y la primera ocupación posterior a la obra nueva o la gran rehabilitación quedará condicionada a los siguientes requisitos:

- (A) Obtención de la calificación definitiva de la VPO.
- (B) Inscripción de la calificación definitiva en el Registro de la Propiedad, para cada una de las unidades registrales destinadas a VPO.

## 4. Derecho de adquisición preferente

---

La VPO derivada de la MPGM estará sujeta a un derecho de tanteo y retracto en favor del Ayuntamiento de Barcelona, en los términos establecidos por la normativa sobre vivienda, al margen del derecho de adquisición preferente ya existente en favor de la Administración de la Generalitat.

El procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo de VPO se inicia con la comunicación al Ayuntamiento, por parte del titular del inmueble afectado, de la intención de transmitir.

El plazo para ejercer este derecho es de dos meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la notificación ante el Ayuntamiento, plazo en el que el Ayuntamiento podrá decidir la adquisición del inmueble o podrá proporcionar un adquirente. La falta de respuesta equivaldrá a una renuncia al derecho de tanteo, y el vendedor podrá buscar entonces un adquirente por su cuenta.

Las VPO deberán transmitirse siempre a adquirentes inscritos en el registro de solicitantes de vivienda de protección oficial.

El Ayuntamiento ostentará un derecho de retracto sobre las transmisiones de VPO cuando (i) no se haya efectuado la comunicación; (ii) la comunicación efectuada carezca de los requisitos exigidos; (iii)

no se haya dejado transcurrir el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo, o (iv) cuando se haya transmitido en condiciones distintas a las notificadas.

Si el Ayuntamiento propone un adquirente y no se realiza la transmisión en el plazo de dos meses, los efectos de la notificación caducan y debe realizarse de nuevo.

## 5. Situaciones excepcionales en la aplicación de la MPGM

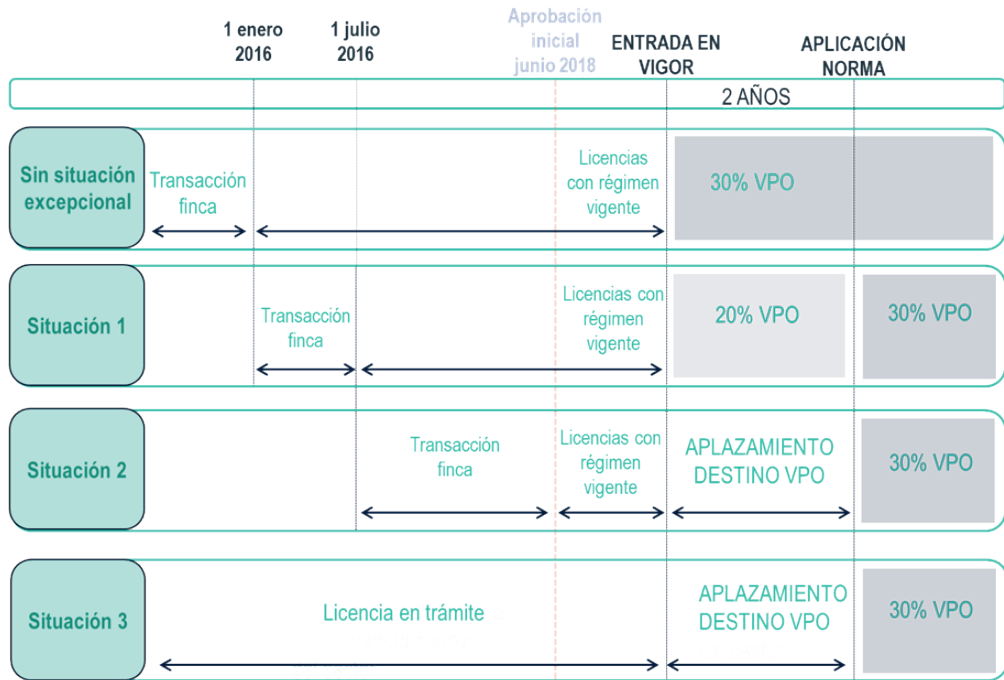
---

La MPGM establece tres situaciones que conllevan el aplazamiento de las obligaciones establecidas en la MPGM en relación con la reserva de VPO:

- (A) **Situación 1:** reducción del porcentaje de VPO al 20 % en actuaciones en inmuebles que hayan sido objeto de transacción formalizada entre el 1 de enero de 2016 y el 30 de junio de 2016. Esta situación se prolongará durante los dos años posteriores a la entrada en vigor de la MPGM.
- (B) **Situación 2:** aplazamiento de dos años cuando se trate de actuaciones en inmuebles que hayan sido objeto de transacción formalizada en documento público entre el 1 de julio de 2016 y el 20 de junio de 2018.
- (C) **Situación 3:** aplazamiento de dos años cuando se trate de actuaciones urbanísticas que se realicen al amparo de una licencia urbanística previa a la publicación de la aprobación definitiva de la MPGM.

Transcurridos dos años desde la entrada en vigor de la MPGM, las situaciones excepcionales decaerán y la aplicación será uniforme a todas las actuaciones e inmuebles objeto de la MPGM.

Un resumen de las distintas situaciones puede apreciarse en el siguiente cuadro:



## Abogados de contacto

---



**Noemi Blázquez Alonso**

*Counsel. Oficina de Barcelona*

+34 934 165 521

[noemi.blazquez@uria.com](mailto:noemi.blazquez@uria.com)



**Joaquín Hernández Tornil**

*Abogado. Oficina de Barcelona*

+34 934 165 521

[joaquin.hernandez@uria.com](mailto:joaquin.hernandez@uria.com)



**BARCELONA  
BILBAO  
LISBOA  
MADRID  
PORTO  
VALENCIA  
BRUXELLES  
FRANKFURT  
LONDON  
NEW YORK  
BOGOTÁ  
BUENOS AIRES  
CIUDAD DE MÉXICO  
LIMA  
SANTIAGO DE CHILE  
SÃO PAULO  
BEIJING**

**[www.uria.com](http://www.uria.com)**

La información contenida en esta publicación es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico  
This newsletter provides general information and does not constitute legal advice