

**ESMENES REALITZADES PEL GRUP MUNICIPAL DE BARCELONA EN COMÚ
AL PROJECTE NORMATIU D'ORDENANÇA REGULADORA DELS
EQUIPAMENTS COMUNITARIS D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL I DELS
REQUISITS FUNCIONALS DE LES RESIDÈNCIES COL·LECTIVES DOCENTS
D'ALLOTJAMENT TEMPORAL EN SÒL DE ZONA**

AJUNTAMENT DE BARCELONA: Direcció d'Actuació Urbanística

Exp. núm. 24PL17065

La Comissió de Govern, sessió de 10 d'octubre de 2024, va confirmar la següent proposta d'acord:

«Aprovar el projecte normatiu de l'Ordenança municipal reguladora dels equipaments d'allotjament dotacional en desenvolupament de la Modificació del Pla general metropolità per a regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona i requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona regulades al Pla especial urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, habitatges d'ús turístic, llars compartides i residències col·lectives docents d'allotjament temporal a la ciutat de Barcelona i donar-li el tràmit previst als articles 108 i següents del Reglament Orgànic Municipal, entre els quals es troba el tràmit d'esmenes de 15 dies per als grups polítics, i els articles 16.a.Primer i 27 de la Carta Municipal de Barcelona»

ESMENES

1. Esmena de Modificació d'article 4 i 13

El projecte d'ordenança no concreta la temporalitat dels allotjaments, desprotegint els drets dels residents.

El projecte normatiu atribueix als allotjaments l'objectiu de satisfer les necessitats «temporals» i l'ús «residencial», en coherència amb les NUPGM, articles 212 (temporal) i 277 (residencial). Alhora, el Decret legislatiu 1/2010, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en l'article 34.5ter, apartat c, exigeix que l'Ajuntament defineixi quina és la temporalitat dels allotjaments dotacionals:

«5ter. Que, a l'efecte d'acreditar l'interès públic o social de l'allotjament dotacional, concertin amb una Administració competent en matèria d'habitatge com a mínim:

2n. (...) el règim d'ús temporal o rotatori de l'allotjament (...))

No obstant això, l'article 13 de l'ordenança no ha establert cap temporalitat, delegant-ho en un marc regulador que no estarà sotmès a la votació o esmena dels grups municipals i ciutadania. Sense temporalitat definida ni convenis (Disposició Addicional Primera de l'ordenança), el text no fa una deguda previsió dels drets dels consumidors, en tant que els residents d'allotjaments també són arrendataris.



L'Ajuntament té competències en matèria de consum segons l'article 25.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, i l'article 66.3g del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. Per aquesta raó, l'Ajuntament ha d'observar la Llei 22/2010 del Codi de Consum de Catalunya i el Reial decret legislatiu 1/2007, protegint els drets dels consumidors vulnerables que residiran en allotjaments.

L'article 212 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità indica que l'ús temporal dels allotjaments està regulat per la normativa d'urbanisme i d'habitatge. Això implica que s'ha de tenir en compte la normativa estatal en matèria d'arrendament, que ha recollit importants modificacions de les durades dels contractes per protegir els drets dels arrendataris. Aquestes durades dels contractes, més garantistes, no s'oposen al desenvolupament urbanístic sostenible que fixa la temporalitat dels allotjaments. La declaració de zona de mercat residencial tensat (Llei 12/2023) indica que gran part dels allotjaments dotacionals tendiran a constituir el domicili habitual d'una unitat familiar mentre estan en cerca d'un habitatge permanent. Seria una situació contraindicada que en allotjaments sobre sòl d'utilitat pública creats per pal·liar els efectes de la crisi amb l'habitatge, no s'atorguessin els drets emanats de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

L'article 2.3 del Reial decret legislatiu 7/2015, del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, defineix Residència habitual: «la que constitueix el domicili de la persona que l'ocupa durant un període superior a 183 dies a l'any.»

Segon, els allotjaments dotacionals complets o d'espais comuns complementaris han de tenir una superfície mínima no inferior a un habitatge, segons l'article 18 bis de la Llei 18/2007, modificat pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

Per tant, les tipologies d'allotjament a) i b) definides a l'article 5 de l'ordenança (allotjaments complets i allotjaments amb espais comunitaris), han de poder establir-hi domicilis habituals, per temps superior a 183 dies (6 mesos), i equiparables a l'habitatge habitual fixat a la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans, amb una durada obligatòria per l'arrendador de 7 anys, i una pròrroga forçosa de 3 anys per ser zona de mercat residencial tensat. Alhora serà necessari un mecanisme municipal que atengui casos molt singulars per no incórrer en un dany executant un llançament judicial de persones vulnerables.

Adicionalment, la tipologia a), l'allotjament complet, té condicionants arquitectònics que la col·loquen en la categoria d'habitatge habitual, susceptible d'obtenir una cèdula d'habitatge segons el Decret 141/2012, de condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges de lloguer. Per garantir que no s'introdueixin al mercat sense cap



preu taxat, caldrà especificar que la vigència de la qualificació d'allotjament dotacional es mantindrà mentre el planejament urbanístic els destini a allotjament dotacional o estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Sol·licitem afegir a l'article 4 de l'ordenança els apartats 3 i 4:

ARTICLE 4. Definició dels equipaments d'allotjament dotacional

3. Les tipologies a i b, definides a l'article 5 d'aquesta d'ordenança (allotjaments dotacionals complets i allotjaments dotacionals amb espais comunitaris), seran susceptibles d'establir-hi un domicili habitual definit per règim d'ús a l'article 13.

4. La vigència de la qualificació d'allotjament dotacional es mantindrà mentre el planejament urbanístic els destini a allotjament dotacional o estiguin integrats en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge

Sol·licitem modificar l'article 13 de l'ordenança de la següent manera:

ARTICLE 13. Règim d'ús

L'ús dels equipaments d'allotjament dotacional és sempre temporal. La temporalitat es diferenciarà segons els tipus d'allotjaments dotacionals definits a l'article 5:

1. Allotjament dotacional complet (art.5a) i l'allotjament dotacional amb espais comunitaris (art.5b):

L'Ajuntament o titulars privats permetran als residents establir el seu domicili habitual, amb un contracte d'arrendament segons la llei estatal en el moment d'aprovació de l'ordenança, amb una durada de fins a 7 anys, sempre que ho consideri l'arrendatari resident. L'Institut Municipal de Serveis Socials valorarà l'oferta de pròrroques al contracte d'arrendament, en atenció a la tipologia de l'equipament i col·lectiu destinatari, amb una avaluació singularitzada.

2. Duració dels contractes de l'allotjament dotacional residencial col·lectiu (art.5c):

L'Ajuntament o titulars establiran contractes d'arrendament per motius assistencials segons la normativa d'arrendaments urbans en el moment d'aprovació de l'ordenança. L'Institut Municipal de Serveis Socials valorarà oferir pròrroques als contractes d'arrendament, en atenció a la tipologia de l'equipament i col·lectiu destinatari, amb una avaluació singularitzada.

3. Duració dels contractes de Residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona (art.6):

Els titulars signaran contractes d'arrendament per una durada no inferior al programa docent al qual consten inscrits els residents, per



mitjà de certificació de la institució docent en la qual s'han matriculat.

2. Esmena derogatòria de l'article 17 i l'apartat 3 de l'article 14.

El projecte d'ordenança permet l'especulació immobiliària i urbanística amb els allotjaments sobre sòl d'equipament amb utilitat pública i social.

Als articles 14 i 17 de l'ordenança s'ha creat una interpretació de l'article 17.2 de la MPGM que habilita als titulars privats d'allotjaments dotacionals a determinar preus d'allotjaments sense cap topall i seleccionar els adjudicataris sense cap criteri de servei públic.

Aquesta interpretació no s'ajusta a llei i persegueix objectius oposats al sector públic. Els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional cerquen pal·liar els efectes de l'emergència habitacional, no poden habilitar el lucre il·limitat, sense cap topall de preu fixat per la normativa sectorial d'habitatge, i tampoc poden estar exempts de l'atenció a un sistema públic d'adjudicació de places.

la Llei 17/2019 va modificar la llei d'urbanisme tot informant que aquests sòls estan orientats a ser dotacions sobre sòl de sistema general, que no donen lloc a aprofitament urbanístic i no han de fer cap reserva d'estàndards de sostre protegit o d'altres. Això és evident si es té en compte que són sistemes generals orientades a usos públics o col·lectius, es a dir, la política pública d'habitatge.

Sol·licitem derogar l'article 17 i l'apartat 3 de l'article 14 de l'ordenança, per ser una disposició no ajustada a la legislació vigent i els objectius

3. Esmena de modificació de l'article 14.

El projecte d'ordenança no atén el dret preferent de l'Ajuntament d'accedir a allotjaments de titularitat privada.

El procés d'adjudicació s'ha dissenyat per mitjà d'una regulació general que no atén les necessitats urgents de l'Ajuntament d'allotjament temporal per a gran nombre de sol·licitants en múltiples registres. Les unitats de convivència en llista d'espera a la Mesa d'Emergència, les víctimes de violència masclista sense alternativa habitacional per satisfer ordres d'allunyament, les dones sense llar o els refugiats, són alguns dels perfils que representen una demanda que sobrepassa l'oferta municipal d'allotjament, havent de destinar moltes sol·licitud a albergs temporals.

Existeix una conflictivitat patent en el mercat de l'habitatge, amb unes xifres de llançaments judicials d'unitats de convivència en situació de vulnerabilitat que arriba als 100 desnonaments setmanals a Barcelona. L'Administració pública és l'única a



**Ajuntament
de Barcelona**



prendre la responsabilitat de garantir els drets de les persones més vulnerables, en compliment de la llei 24/2015, article 5.6:

«6. Les administracions públiques han de garantir en qualsevol cas el reallotjament adequat de les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que estiguin en procés d'ésser desnonades de llur habitatge habitual, per a poder fer efectiu el desnonament. El mecanisme de garantiment del reallotjament l'ha d'acordar la Generalitat amb l'Administració local per als casos que les mesures de valoració que regula la secció IV del Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, tramitin com a emergències econòmiques i socials.»

Els principis rectors de l'administració contrasten amb la falta de compliment en el mercat de l'article 33 de la CE, que especifica la funció social de la propietat, que hauria de servir als legisladors per impedir l'execució de molts llançaments. Aquesta carència normativa repercuteix en l'Ajuntament, que ha d'amortir el cost social que produeix la falta de contenció i mediació en el mercat de l'habitatge

Addicionalment, la recent sentència del Tribunal Constitucional sobre la llei 1/2022 implicarà la desaparició de l'oferta de lloguer social obligatori, i per tant més increment de recursos en allotjaments per a l'Ajuntament.

La planificació urbanística d'un sistema d'allotjaments dotacional ha d'anar destinat a pal·liar primer la demanda municipal, i, en cas d'existir romanents, llavors permetre als titulars privats realitzar adjudicacions per concurrència competitiva.

Sol·licitem modificar l'article 14 de l'ordenança amb el següent redactat:

ARTICLE 14. Criteris de selecció de les persones residents

1. *Les places en allotjaments dotacionals de titularitat pública o privada, i en residències d'estudiants en sòl d'equipament o de zona, seran sotmeses a adjudicació per la Taula d'Allotjaments Dotacionals de l'Ajuntament de Barcelona, que es reunirà periòdicament per gestionar les places que es construeixin noves així com les places que resultin vacants després de la finalització d'un contracte d'arrendament dels allotjaments.*
2. *La Taula d'Allotjaments Dotacionals estarà conformada per representants de Serveis Socials, del Consorci de l'Habitatge, del Consorci Sanitari, del Consorci d'Educació, Consorci de Serveis Universitaris de Catalunya, i dels Centres de Formació Professional.*
3. *Amb l'aprovació definitiva de l'ordenança caldrà que la Taula d'Allotjaments Dotacionals es reuneixi per a la seva conformació i redactar un protocol de funcionament, prioritzant els principis d'exclusió*



residencial, igualtat de gènere,

4. *Les places de tots els allotjaments dotacionals, públics o privats, s'adjudicaran prioritàriament als sol·licitants en llistes d'espera dels diferents organismes municipals. Un cop la demanda d'allotjament municipal quedi totalment satisfeta, s'informarà els gestors d'allotjaments de titularitat privada del nombre de places disponibles per al procediment de selecció dels residents per règim de concurrència competitiva, mitjançant l'aprovació i publicació de la convocatòria corresponent al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, al webs municipals i pels mitjans informatius que determini l'entitat gestora de les places i d'acord amb els principis de publicitat, transparència, concurrència, objectivitat, igualtat, no-discriminació, eficàcia i eficiència.*

4. Esmena de modificació de l'article 16.

El projecte d'ordenança no preveu preus ajustats als ingressos ni protegeix als residents de sobre costos abusius en allotjaments amb un preu d'habitatge protegit.

El projecte d'ordenança no preveu preus d'habitatge protegit de règim especial ni protegeix als residents de l'aplicació de despeses addicionals abusives en allotjaments amb un preu d'habitatge protegit.

Sol·licitem modificar l'article 16 de l'ordenança amb el següent redactat:

ARTICLE 16. Barem de preus màxims que han de satisfer les persones usuàries

1. A les persones residents adjudicatàries de places en equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada o de titularitat pública pel procediment establert a l'article 14, no se'ls pot reclamar una retribució superior a l'establerta en el present Article segons cada tipologia.

a) En el cas dels allotjaments complets o amb espais comunitaris, així com en els seus annexos vinculats, la retribució serà com a màxim l'equivalent al de la renda màxima per metre quadrat de superfície útil que s'aplica als habitatges amb protecció oficial de règim general. En cas d'estar demostrat un nivell d'ingressos per sota 2,5 vegades l'IRSC, se'ls aplicarà la renda màxima per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de règim especial. Qualsevol despesa ha de quedar inclosa dins el preu d'habitatge de protecció oficial general, essent nuls els pactes que obliga la part arrendatària a l'assumpció de despeses generals i de serveis individuals que superin el preu d'habitatge de protecció oficial de règim general o especial. Segons avaluació de Serveis Socials de la unitat de convivència que



resideix, l'Ajuntament crearà una subvenció especial pels gestors dels allotjaments que cobreixi temporalment la renda d'aquests residents.

A efectes del càlcul del preu a satisfer per part de les residents dels allotjaments dotacionals, es considera la superfície útil de l'espai privat i, quan correspongui, la part proporcional d'espais comunitaris, sense que la repercussió en el preu de la superfície computable dels espais comunitaris pugui superar el 50% de la de l'espai privat de la unitat d'allotjament dotacional corresponent.

b) En el cas dels allotjaments dotacionals residencials col·lectius per raó d'estudi, la retribució inclou els serveis de prestació obligatòria definits en l'Article 15.1 a) d'aquesta ordenança, per als quals s'estableixen els imports màxims següents:

i. Per a una plaça en habitació individual, de 704,71 € al mes, IVA no inclòs, en establiments de fins a 200 places i de 645,54 € al mes, IVA no inclòs, en establiments d'entre 200 i 350 places.

ii. Per a una plaça en habitació doble, de 632,95 € al mes, IVA no inclòs, en establiments de fins a 200 places i de 573,78 € al mes, IVA no inclòs, en establiments d'entre 200 i 350 places.

c) a retribució serà com a màxim l'equivalent al de la renda màxima per metre quadrat de superfície útil que s'aplica als habitatges amb protecció oficial de règim general. En cas d'estar demostrat un nivell d'ingressos per sota 2,5 vegades l'IRSC, se'ls aplicarà la renda màxima per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de règim especial. Qualsevol despesa ha de quedar inclosa dins el preu d'habitatge de protecció oficial general, essent nuls els pactes que obliga la part arrendatària a l'assumpció de despeses generals i de serveis individuals que superin el preu d'habitatge de protecció oficial de règim general o especial. L'Ajuntament crearà una subvenció especial pels gestors dels allotjaments que cobreixi els serveis de prestació obligatòria definits en l'Article 15.1 b) d'aquesta ordenança per a aquesta tipologia d'allotjament dotacional.

A efectes del càlcul del preu a satisfer per part de les residents d'aquests allotjaments dotacionals es considera, per a cada plaça, la part proporcional de la superfície útil de l'espai privat més la corresponent d'espais comunitaris i col·lectius. En tot cas, la relació de preus màxims que han de satisfer les residents s'ha d'incloure al Pla especial urbanístic en desenvolupament l'equipament en qüestió.

2. Les rendes a què fa referència l'apartat anterior s'actualitzen d'acord amb el sistema previst per a l'actualització dels preus de rendes màximes dels habitatges amb protecció oficial.



Ajuntament
de Barcelona

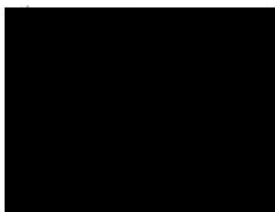


Barcelona
En Comú

Per l'exposat,

SOL·LICITEM: Que es tingui per presentat aquest escrit i per realitzades les esmenes al projecte normatiu d'ordenança que s'hi contenen, acordant de conformitat segons allò exposat a cadascuna de les esmenes.

És el que us demanem a Barcelona, a 4 de novembre de 2024.



[Redacted] en representació de



Regidora i portaveu del Grup Municipal Barcelona en Comú