

Expediente de aprobación inicial de la 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

Exp. núm. 24PL17065

AL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA

**ENRIQUE PORTALES RAIGÓN**, con DNI número [REDACTED] en condición de persona física representante de **TSHCE CAMPUS UB, S.L. (Yugo Aleu)** como Director de Operaciones, sociedad con NIF: B-87116885 y que ostenta el cargo de Presidente de la Asociación de Residencias y Colegios Mayores de Catalunya, ARECMAC (en adelante (**"ARECMAC"** o **"de esta parte"**), ante este Ayuntamiento comparece y, como mejor proceda en derecho,

EXPONE

- I. Que, el 10 de marzo de 2025, se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona el acuerdo adoptado el 18 de febrero de 2025 por la Comissió d'Ecologia, Urbanisme, Mobilitat i Habitatge de este Ayuntamiento, relativo a la aprobación inicial de la *"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 (expediente núm. 24PL17065)"* ("Ordenanza") sometiéndose a trámite de información pública por un plazo de treinta (30) días hábiles, a los efectos de que puedan formularse las alegaciones que se estimen oportunas dentro del plazo conferido.
- II. Que, analizado su contenido y dentro del plazo otorgado, en tiempo y forma, procede a formular las siguientes

## ALEGACIONES

### PREVIA.- ANTECEDENTES E INTERÉS DE ESTA PARTE PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS PRESENTES ALEGACIONES

- I. El 18 de noviembre de 2022 fue publicado el Edicto de 17 de noviembre de 2022 de la Subcomissió d'urbanisme de Barcelona acordó dar conformidad al *Text refós de la Modificació del Pla General Metropolità per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona*, que había sido aprobado definitivamente el 19 de septiembre de 2022 (“**MPGM**”).
- II. El 23 de diciembre de 2021 se llevó a cabo la aprobación definitiva del *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* (“**PEUAT**”).
- III. Posteriormente, el 18 de febrero de 2025 fue aprobada inicialmente por la Comissió d'Ecologia, Urbanisme, Mobilitat i Habitatge de este Ayuntamiento la presente Ordenanza, teniendo por finalidad desarrollar tanto lo establecido en el PEUAT como lo establecido en la MPGM, de conformidad con lo establecido en la Disposición transitoria novena de sus normas urbanísticas y de la Disposición Adicional Primera de las normas urbanísticas de la MPGM.
- IV. El artículo 2 de la Ordenanza se establece que el ámbito de aplicación de la Ordenanza abarca a los suelos calificados como sistema de equipamiento ubicados dentro del término municipal barcelonés, siendo además de aplicación a las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona.
- V. ARECMAC es una asociación que tiene como principal interés velar por los intereses sectoriales de las residencias de estudiantes y colegios mayores de Cataluña, constando entre sus miembros operadores tanto de establecimientos ubicados en suelo de titularidad pública como privada de este municipio, calificados como equipamiento o en suelo de zona.
- VI. En ese sentido, y por su evidente condición de interesada en el presente proyecto normativo, este mismo Ayuntamiento, en la propia Memoria general publicada junto con el texto de la Ordenanza, reconoce la procedencia de dar trámite de audiencia a esta parte tal y como expresamente lo señala en el apartado cuarto de la mencionada memoria.

Por lo anterior, y toda vez que, tal y como se expondrá, el contenido de la mencionada Ordenanza podría afectar de forma directa a los intereses de sus asociados, intereses que se verían afectados de aprobarse definitivamente la Ordenanza en los términos inicialmente publicados, se formulan las presentes alegaciones conforme lo

establecido en el artículo 113 del Reglamento Orgánico Municipal aprobado por Acuerdo de 16 de febrero de 2001 del Plenario del Consejo Municipal de este Ayuntamiento.

## **PRIMERA.- LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA EN SUS TÉRMINOS ACTUALES VULNERARÍA EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA E IGUALDAD DE TRATO**

Tal y como se ha señalado, la Ordenanza en tramitación tiene por objeto regular los equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional, así como los requisitos funcionales de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona.

Por lo que se refiere a los equipamientos de alojamiento dotacional, se requieren a aquellos destinados a satisfacer las necesidades temporales de habitación de las personas, definidos por la normativa vigente en materia de urbanismo y vivienda. Estos equipamientos tienen la consideración de uso residencial y pueden ser de tres tipologías:

- **Alojamiento dotacional completo:** Constituido en régimen privativo de todos los espacios, formando una unidad de habitabilidad independiente.
- **Alojamiento dotacional con espacios comunitarios:** Aparte de los espacios privados, dispone de unos espacios de uso compartido por el conjunto de los ocupantes de un edificio.
- **Alojamiento dotacional residencial colectivo:** Alojamiento residencial con unidades de espacio privado constituidas por la habitación y baño, que incorporan tanto espacios comunitarios como colectivos y la prestación obligatoria de servicios a las personas usuarias.

Además, dicha Ordenanza regula las condiciones físicas de implantación, los servicios obligatorios, así como los criterios de selección de los usuarios y baremos de precios de aplicación.

Concretamente, en el artículo 16 se establecen los respectivos importes que podrán ser exigidos a los usuarios de equipamientos de alojamiento dotacional de iniciativa privada. Dicha retribución máxima podrá exigirse según lo dispuesto en el apartado primero del artículo 16, que dispone lo siguiente:

*“1. A les persones usuàries dels **equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada** seleccionats de conformitat amb els procediments establerts per l'Ajuntament, no se'ls pot reclamar una retribució superior a l'establerta en el present Article segons cada tipologia.*

*b) En el cas dels allotjaments complets o amb espais comunitaris, així com en els seus annexos vinculats, la retribució sera com a maxim l'equivalent al de la renda màxima per metre quadrat de superficie útil que s'aplica als habitatges amb protecció oficial de regim general. Aquesta retribució no eximeix les persones usuàries de l'allotjament dotacional de fer-se càrec de les despeses dels subministraments de serveis urbanístics basics.*

*A efectes del còmput del preu a satisfer per part de les persones usuàries dels allotjaments dotacionals, es considera la superficie útil de l'espai privat i, quan correspongui, la part proporcional d'espais comunitaris, sense que la repercussió en el preu de la superficie 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:*

*1. 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) En el cas dels allotjaments dotacionals residencials col lectius altres que per raó d'estudi, la retribució sera com a maxim d'un import ('equivalent al de la renda màxima per metre quadrat de superficie útil que s'aplica als habitatges amb protecció oficial de regim general, mes 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 còmput del preu a satisfer per part de les persones usuàries d'aquests allotjaments dotacionals es considera, per a cada plaça, la part proporcional de la superficie útil de l'espai privat mes la corresponent d'espais comunitaris i col lectius. En tot cas, la relació de preus màxims que han de satisfer les persones usuàries s'ha d'incloure al Pla especial urbanístic en desenvolupament i 'equipament en qüestió."*

Así, se evidencia cómo la regulación del apartado primero del artículo 16 de la Ordenanza detalla el régimen a aplicar en el marco de los alojamientos dotacionales colectivos por razón de estudio de iniciativa privada.

No obstante, dicha regulación, como veremos, difiere del régimen retributivo previsto en el apartado tercero del artículo 16 de la Ordenanza para aquellos alojamientos dotacionales ubicados en suelo de titularidad pública. Dicho apartado prevé:

*“3. En els allotjaments dotacionals en sòl de titularitat pública el barem de preus màxims a satisfer per les persones usuàries es determina d'acord amb la normativa de preus públics.”*

De este modo, en lo tocante al cálculo de los precios máximos exigibles en los equipamientos ubicados en suelo de titularidad pública -en los que no se distingue si su explotación se efectúa por la propia Administración o si su explotación es de iniciativa privada-, la Ordenanza realiza una remisión genérica a la normativa de precios públicos sin concreción alguna que permita a los potenciales destinatarios de la misma conocer con un mínimo de certeza cuál será el baremo de precios máximos a aplicar.

En este contexto, entiende esta representación, que tal remisión genérica a la normativa de precios públicos es contraria al principio de igualdad de trato y seguridad jurídica en la medida en que resultaría de aplicación a establecimientos operados por particulares, por el solo hecho de que el suelo sea de titularidad pública.

Y es que tal regulación tendría sentido si tanto el propietario del suelo como el operador del establecimiento fuesen públicos. No obstante, este no es el caso que aplica en todos los supuestos, como es el caso justamente de varios de los asociados miembros de la ARECMAC, en los que si bien el suelo es de titularidad pública, la explotación del establecimiento se realiza por un particular, en virtud por ejemplo de la constitución de los correspondientes derechos de superficie. En estos casos, debe entenderse que se trata de un establecimiento cuya explotación es de iniciativa privada. Y es que en definitiva, siendo la explotación de un establecimiento la que determina el coste del servicio a prestar, tiene todo el sentido que sea éste criterio el que determine el régimen a aplicar en la determinación de los baremos de la retribución a percibir por dichos operadores con independencia de la titularidad del suelo.

No obstante, la previsión del apartado 3 del artículo 16 al no prever este supuesto, genera confusión y podría llevar a la interpretación de que aplicaría la normativa de precios públicos en la determinación del precio máximo a satisfacer por los usuarios en supuestos en que la explotación la lleve a cabo un particular, por el simple hecho de que el suelo sea de titularidad pública.

Así, la actual redacción del expuesto artículo de la Ordenanza contravendría los principios de buena administración establecidos en el apartado primero del artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (**Ley 39/2015**):

*“1. En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad,*

*eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.”*

Muy especialmente, se ve aquí afectado el principio de seguridad jurídica. Principio que ha sido recogido y analizado jurisprudencialmente, v.gr. en el fundamento de Derecho Tercero de la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (recurso núm. 1986/2019) de 25 de febrero de 2021 (el subrayado es añadido):

*“La incorporación expresa, en nuestro ordenamiento jurídico, del principio de buena regulación supone un notable paso adelante, de cara a que la producción normativa respete un principio tal fundamental como es el de seguridad jurídica: Con respecto a éste hemos dicho en nuestra sentencia de 3 de junio de 2019 (rec. cas. 84/2018) que la STC 27/1981, lo describe como “suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable, interdicción de la arbitrariedad, pero que, si se agotara en la adición de estos principios, no hubiera precisado de ser formulada expresamente. La seguridad jurídica es la suma de estos principios, equilibrada de tal suerte que permita promover, en el orden jurídico, la justicia y la igualdad, en libertad”, refiriéndose el propio Tribunal Constitucional en su sentencia 46/1990 al mismo como “la exigencia del artículo 9.3 relativa al principio de seguridad jurídica implica que el legislador debe perseguir la claridad y no la confusión normativa, debe procurar que acerca de la materia sobre la que legisle sepan los operadores jurídicos y los ciudadanos a qué atenerse, y debe huir de provocar situaciones objetivamente confusas (...). Hay que promover y buscar la certeza respecto a qué es Derecho y no ... provocar juegos y relaciones entre normas como consecuencia de las cuales se introducen perplejidades difícilmente salvables respecto a la previsibilidad de cuál sea el Derecho aplicable, cuáles las consecuencias derivadas de las normas vigentes, incluso cuáles sean éstas”.*

Ha de destacarse que, tal y como se señala en el fragmento de la sentencia expuesta, el principio de seguridad jurídica debe conllevar también la promoción de la igualdad. Principio que se vería en este caso vulnerado por cuanto se establece la aplicación de un régimen jurídico distinto a los operadores -insistimos- no en función de su naturaleza pública o privada, sino en función de si el suelo donde se ubican los equipamientos es de propiedad pública o no.

Así, resulta necesario remarcar también la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo de 8 de junio de 2015 (recurso núm. 2361/2013) en cuyo Fundamento de Derecho Segundo el Tribunal Supremo reiteraba la jurisprudencia existente respecto del deber de observancia del principio de igualdad (el énfasis es añadido):

*“En la reciente sentencia 60/2015, de 18 de marzo (FJ 4º), reiterando doctrina anterior [ sentencias 255/2004, de 23 de diciembre (FJ 4º), 10/2005, de 20 de enero (FJ 5º), 295/2006, de 11 de octubre (FJ 5º) y 83/2014, de 29 de mayo (FJ 7º)], el Tribunal Constitucional ha recordado que lo que prohíbe el principio de igualdad en la ley es la creación de situaciones desiguales, artificiosas o injustificadas, que no se apoyen en criterios objetivos y razonables. Se admiten, pues, los tratamientos diferenciados para situaciones distintas, por existir una justificación objetiva y razonable, siempre y cuando las consecuencias jurídicas sean proporcionadas, evitando resultados gravosos o desmedidos.”*

Consecuentemente, se aprecia que aquí se estaría produciendo una discriminación entre operadores que a pesar de encontrarse en la misma situación -operadores privados-, se verían sometidos a regímenes jurídicos distintos sin que de la documentación que acompaña a la aprobación inicial de la Ordenanza se justifique suficientemente porqué procedería realizar una distinción como la establecida en el artículo 16 de la Ordenanza por el simple hecho de que el suelo sobre el que operen no sea de su titularidad.

Adicionalmente, cabe señalar que la normativa aplicable en materia de precios públicos, concretamente la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, establece unos criterios para su determinación que aunque en principio deberían cubrir los costes originados por la prestación de los servicios, podrían ser incluso inferiores. En este sentido, el artículo 25 de la mencionada norma señala lo siguiente:

***“Artículo 25. Cuantía.***

- 1. Los precios públicos se determinarán a un nivel que cubra, como mínimo, los costes económicos originados por la realización de las actividades o la prestación de los servicios o a un nivel que resulte equivalente a la utilidad derivada de los mismos.*
- 2. Cuando existan razones sociales, benéficas, culturales o de interés público que así lo aconsejen, podrán señalarse precios públicos que resulten inferiores a los parámetros previstos en el apartado anterior, previa adopción de las previsiones presupuestarias oportunas para la cobertura de la parte del precio subvencionada.”*

Ante tal situación, operadores privados que exploten establecimientos ubicados en suelo de titularidad pública se verían expuestos a una situación de absoluta incertidumbre e incluso de desigualdad en relación con aquellos operadores titulares de suelo de equipamiento, en la medida en que desarrollarían una actividad en relación con la cual no conocerían de manera anticipada el importe que deberían satisfacer los usuarios, y que además podría llegar a ser inferior al coste del servicio prestado.

De ello se aprecia la necesidad de modificar la redacción de la Ordenanza para dar cumplimiento a los principios de buena administración y evitar así la inseguridad jurídica y vulneración del principio de igualdad.

Por todo ello, entiende esta parte que correspondería modificar el redactado del artículo 16.3 de la Ordenanza, en el cual deberá expresamente señalarse que la determinación de los precios máximos a satisfacer por las personas usuarias se efectuará de acuerdo con la normativa de precios públicos en los alojamientos dotacionales ubicados en suelo de titularidad pública, cuando su explotación sea de iniciativa pública.

## **SEGUNDA.- EL REDACTADO ACTUAL DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA DE LA ORDENANZA NO ES CLARO EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN TRANSITORIO APPLICABLE A LOS ESTABLECIMIENTOS PREEXISTENTES**

Como ha sido ya mencionado, el artículo 129 de la Ley 39/2015 establece el deber de las Administraciones Públicas de observar los principios de buena regulación. Principios que, entre otros, exigen a este Ayuntamiento a redactar -en lo que aquí interesa- la Ordenanza, de forma que se garantice la claridad y la suma de certeza en la redacción de las normas.

Tal y como ha sido señalado, en la mencionada Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2021 donde recogiendo la doctrina del Tribunal Constitucional recuerda la obligación de que la producción normativa persiga (el subrayado y énfasis son añadidos): “(...) la claridad y no la confusión normativa, debe procurar que acerca de la materia sobre la que legisle separan los operadores jurídicos y los ciudadanos a qué atenerse, y debe huir de provocar situaciones objetivamente confusas (...). Hay que promover y buscar la certeza respecto a qué es Derecho y no ... provocar juegos y relaciones entre normas como consecuencia de las cuales se introducen perplejidades difícilmente salvables respecto a la previsibilidad de cuál sea el Derecho aplicable, cuáles las consecuencias derivadas de las normas vigentes, incluso cuáles sean éstas”.

Teniendo presente el deber de redacción de las normas de forma clara y salvaguardando los principios de buena administración, se debe señalar que el texto inicialmente aprobado de la Ordenanza requiere también de su modificación por cuanto presenta una redacción, como mínimo, confusa y que ha de ser corregida en lo concerniente a la redacción de la Disposición Transitoria Única.

Así, dicha Disposición Transitoria Única recoge el criterio temporal para discernir a cuáles establecimientos les resultará aplicable lo dispuesto en la Ordenanza, lo que desarrolla en los términos siguientes:

*“1. Els equipaments d'allotjament dotacional i residencies col lectives docents d'allotjament temporal en sol de zona existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de la MPGM, continuen regint-se pel planejament en virtut del qual es van implantar.”*

Por tanto, de acuerdo con dicho redactado, el contenido de la Ordenanza no resultaría de aplicación a los equipamientos de alojamiento temporal y residencias colectivas docentes ubicadas en suelo zona, existentes de forma previa a la MPGM, las cuales continuarían rigiéndose por el planeamiento en virtud del cual se habrían implantado.

A pesar de la aparente claridad del mencionado redactado, lo cierto es que cuando la mencionada Disposición usa el término “existente” no parece tener en cuenta las situaciones transitorias en el momento de la entrada en vigor de la mencionada MPGM. Y es que de su lectura literal podría entenderse que dicha disposición aplicaría solo a los establecimientos físicamente existentes, pero no a aquellos equipamientos y/o residencias que, aun no habiéndose puesto en funcionamiento a la fecha de la entrada en vigor de la MPGM, sí disponían ya del instrumento de planeamiento derivado aprobado con los parámetros específicos necesarios para ello, o de las licencias de obras otorgadas para su implantación.

Tal situación ya se encontraba prevista en la MPGM que contenía dos disposiciones transitorias, la primera de ellas equivalente a la de la Ordenanza, y una adicional que regulaba la situación correspondiente a los supuestos de solicitudes de licencias que se ajustasen a instrumentos de planeamiento derivado aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la MPGM, y que se debían resolver de acuerdo con el régimen previsto en dichos instrumentos de planeamiento previo. En estos casos, aunque no se tratase de establecimientos “físicamente existentes”, la MPGM los excluía de la aplicación de su normativa.

De hecho, en el propio en el Anexo I de la MPGM, correspondiente al *Cens dels Equipaments d'Allotjament Dotacional (“Censo”)*, se reconocía la preexistencia de determinados establecimientos que, si bien en el momento de la aprobación definitiva de la MPGM no estaban en funcionamiento, sí disponían del correspondiente instrumento de planeamiento aprobado definitivamente para ello.

A la vista de lo anterior, y concretamente de que la Ordenanza parece reproducir el régimen transitorio de la MPGM, pero haciéndolo de forma parcial, entiende esta representación que resultaría necesario que la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza sea modificada en el sentido de incluir además de los establecimientos existentes, aquellos establecimientos que para el momento de la entrada en vigor de la MPGM contasen ya con el instrumento de planeamiento derivado o títulos habilitantes que permitiesen su implantación, aunque dichos establecimientos no existiesen aún físicamente en el momento de dicha entrada en vigor, y ello con el objetivo de garantizar que los potenciales destinatarios de la norma tengan la suficiente claridad y certeza

exigibles por mor de los principios de buena regulación que este Ayuntamiento debe observar.

Por tanto, la incorporación de esta redacción permitiría que el texto de la Ordenanza que se apruebe definitivamente otorgue a los titulares de dichos establecimientos las suficientes garantías y seguridad jurídica en relación con el régimen que les resulta de aplicación, excluyendo de la aplicación de las previsiones de la Ordenanza no solo a los establecimientos existentes, sino también de forma expresa, a aquellos establecimientos que para el momento de la entrada en vigor de la MPGM contasen ya con el instrumento de planeamiento derivado o títulos habilitantes que permitiesen su implantación, aunque dichos establecimientos aún no existiesen físicamente en el momento de dicha entrada en vigor.

**TERCERA.-LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA EN SUS TÉRMINOS ACTUALES RESULTARÍA CONTRARIA A DERECHO POR CUANTO VULNERA EL RÉGIMEN APPLICABLE A LAS EDIFICACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.**

Finalmente, la aprobación definitiva de la Ordenanza en los términos del documento aprobado inicialmente incurría en un vicio de nulidad de pleno derecho al imponer la aplicación de lo previsto en la Ordenanza de forma contraria a lo previsto respecto de los edificios e instalaciones en situación de disconformidad con el planeamiento en el *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (“TRLUC”)* y en el *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (“RLUC”)* tal y como se expondrá a continuación.

La Disposición Transitoria Única de la Ordenanza regula el régimen aplicable a las actuaciones en los distintos establecimientos en los siguientes términos recogidos en su apartado segundo:

*“2. No obstant l'anterior, en el cas que es pretengui la substitució de l'edifici, l'increment del sostre o volum edificat o l'execució d'obres de gran rehabilitació en immobles destinats a allotjament dotacional existents en sols qualificats com a sistema d'equipament comunitari s'han d'aplicar en la seva totalitat les disposicions de la MPGM i de la present ordenança. En els supòsits anteriors, pel que fa les residències col lectives docents d'allotjament temporal en sol de zona, s'han d'aplicar en la seva totalitat les disposicions de la present ordenança.”*

De lo dispuesto en el apartado segundo se observa que la Ordenanza resultaría aplicable -entre otros- en el supuesto de que se lleven a cabo obras de gran rehabilitación y ello independientemente del momento en que se hubiese implantado el equipamiento de alojamiento dotacional o la residencia colectiva docente de alojamiento temporal. A tal efecto, en el apartado tercero de la Disposición Transitoria Única se establece qué debe entenderse por gran rehabilitación:

“3. A efectes de l'establert en l'apartat 2, s'entén per gran rehabilitació:

a) *El conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici que comporti la modificació del conjunt estructural de l'edifici o la redistribució general del espais. ”*

Entiende esta representación que el redactado del mencionado artículo, en la medida en que tiene la conjunción “o”, establece dos supuestos diferenciados, el previo y el posterior a ella. Así, de una interpretación literal del contenido del mencionado artículo se desprende que constituirían obras de gran rehabilitación:

- *El conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici que comporti la modificació del conjunt estructural de l'edifici o*
- *la redistribució general del espais.*

Si esa es la intención, en aplicación de dicho apartado constituiría una gran rehabilitación la simple redistribución general de espacios, aunque no se actúe de manera global en el edificio. Así, un cambio de la tabiquería y distribución interior de un inmueble podría implicar que nos encontramos en un supuesto de gran rehabilitación. Siendo este el caso, la definición de actuación de gran rehabilitación de la Ordenanza chocaría frontalmente con la definición de gran rehabilitación establecida en la letra a) del apartado tercero del artículo 119.3 del RLUC (el subrayado y énfasis son añadidos):

“119.3 Als efectes del què estableix l'apartat 2.c) d'aquest article, s'entén per gran rehabilitació:

a) *El conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable, increment del nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais i canvi de l'ús principal de l'edifici.*

b) *La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural.*

c) *L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.”*

Se aprecia por lo tanto que la actual definición de gran rehabilitación establecida en la letra a) del apartado tercero de la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza, contradice la definición recogida en la letra a) del apartado tercero del artículo 119 del RLUC.

Esto es así por cuanto aquí el RLUC establece que las actuaciones de gran rehabilitación deben para ello reunir dos requisitos:

- suponer un conjunto de obras que constituyan una actuación global en todo el edificio; y que además
- las mismas comporten alguna de las actuaciones listadas en dicho apartado (v.gr. aumento del volumen, suelo edificable o redistribución general de espacios).

Y ello se aprecia claramente de la redacción del mencionado artículo al contener este el adverbio de modo *además* (el subrayado y énfasis son añadidos):

*“a) El conjunt d’obres que constitueixin una actuació global en tot l’edifici i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable, increment del nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d’espais i canvi de l’ús principal de l’edifici.”*

Por contraposición, la letra a) del apartado tercero de la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza considera ya como de gran rehabilitación el que se lleve a cabo la redistribución general de espacios del establecimiento, sin exigir cumulativamente, el requisito de que se trate de un conjunto de obras que constituyan una actuación global en todo el edificio.

En este punto, se ha de recordar que el RLUC, conforme lo establecido en su Preámbulo, tiene por razón de ser el desarrollo íntegro de lo que hoy es el TRLUC. Y, entre los aspectos desarrollados por el RLUC, está la definición de las actuaciones de gran rehabilitación a los efectos de precisar el régimen de disconformidad recogido en el apartado cuarto del artículo 108 del TRLUC. Régimen cuya regulación debe imperar por encima de lo establecido en la Ordenanza y su definición del concepto de gran rehabilitación expuesto. Ello por cuanto la presente Ordenanza ha de adecuarse a lo establecido en el TRLUC y RLUC, conforme lo establecido en el apartado tercero del artículo 128 de la Ley 39/2015:

*“Las disposiciones administrativas se ajustarán al orden de jerarquía que establezcan las leyes. Ninguna disposición administrativa podrá vulnerar los preceptos de otra de rango superior.”*

Por todo ello, debe concluirse que el apartado tercero la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza, en los términos en los que ha sido inicialmente aprobado, debe ser modificado a los efectos de ajustarse a la definición de gran rehabilitación establecida en el artículo 119.3 a) del RLUC. De mantenerse la redacción actual, supondría que la misma incurriese en un vicio de nulidad de pleno derecho conforme lo establecido en el apartado segundo del artículo 47 de la Ley 39/2015:

*“También serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la Ley, y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales.”*

Es por ello por lo que, este Ayuntamiento debe llevar a cabo también la modificación de la letra a) del apartado 3 de la Disposición Transitoria Única, de forma que coincida literalmente con lo establecido en la letra a) del apartado tercero del artículo 119 del RLUC y ello a los efectos de cumplir con el principio de jerarquía normativa recogido en el artículo 128 de la Ley 39/2015.

Y, por lo expuesto,

**SOLICITA**

Que tenga por presentado este escrito y por formuladas alegaciones a la aprobación inicial de la Ordenanza, procediendo a (i) dar respuesta a las mismas; (ii) a su estimación; y, por tanto, (iii) a la modificación del texto de Ordenanza en los términos antes expuestos.

Barcelona, a 23 de abril de 2025.

A large black rectangular box redacting a signature.

*Enrique Portales Rayón*

