

AJUNTAMENT DE BARCELONA
GERÈNCIA D'ÀREA D'ECOLOGIA URBANA
DIRECCIÓ DE SERVEIS TÈCNIC-JURÍDICS

NA MARIA ABELLANET I MEYA, major d'edat, amb DNI número [REDACTED] actuant en qualitat de patrona, tesorera i apoderada de la **Fundació Gaspar Espuña-CETT**, amb CIF G62294418 i domicili a efectes de notificacions a l'Avinguda Can Marcet, 36-38 (08035) de Barcelona; email: Maria.Abellanet@cett.cat, **EXPOSA:**

I.- Que ha tingut coneixement de l'aprovació inicial de l'Ordenança Reguladora dels Equipaments Comunitaris d'allotjament dotacional i dels requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament en sòl de zona.

II.- Que en el termini d'exposició pública passa a formular les següents,

AL·LEGACIONS

PRIMERA.- *L'art. 11 de la Modificació del PGM per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional, al terme municipal de Barcelona disposa que "[...] 3. Els allotjaments dotacionals, han de complir amb les condicions mínimes següents:*

[...] c) En els allotjaments dotacionals col·lectius, caldrà respectar les condicions mínimes següents:

- *S'estableix un màxim d'un 60% del sostre sobre rasant al conjunt d'espais privats.*
- *No s'admeten unitats d'habitacions superiors a la doble.*
- *Per a l'habitació individual es fixa una superfície útil mínima d'11 m2, bany inclòs.*
- *Per a l'habitació dobles es fixa una superfície útil mínima de 18 m2, bany inclòs.*

- La superfície que es destini a magatzematge caldrà sumar-la a les superfícies útils mínimes descrites per a cada habitació. A més, en el cas que les habitacions incloguin un espai d'office, caldrà afegir, a les superfícies útils mínimes referides en els punts anterior, 4 m2 per a l'habitació individual i 6 m2 per a la doble. [...]"

Les previsions de l'article 11 s'han traslladat a l'Ordenança aprovada inicialment, en diverses tipologies, resultant especialment significativa la regulació en sòl de zona.

I, concretament i pel que fa a l'al·legació, l'art. 12 de l'Ordenança, de en regular els *"Requisits funcionals i d'habilitat específics dels equipaments d'allotjament dotacions residencials col·lectiu i de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona."*

L'article 12 disposa:

ARTICLE 12. *Requisits funcionals i d'habitabilitat específics dels equipaments d'allotjament dotacional residencials col·lectius i de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona*

1. Els espais privats dels allotjaments dotacionals residencials col·lectius i de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona han de comptar, com a mínim, amb un dormitori i una cambra higiènica.

2. A més, d'acord amb la MPGM i el PEUAT, en el cas dels allotjaments dotacionals residencials col·lectius i de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona han de complir les condicions següents:

a) La capacitat màxima de l'immoble és de 350 places.

b) No s'admeten unitats d'habitacions superiors a la doble.

c) Els diferents espais han de ser aptes per a cobrir les necessitats dels membres del col·lectiu o col·lectius als quals han d'allotjar, en atenció a les seves necessitats individuals i promovent la convivència entre les persones usuàries.

3. D'acord amb la MPGM i el PEUAT, els equipaments d'allotjament dotacional residencials col·lectius i les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona han de complir les condicions següents:

a) S'estableix un màxim d'un 60% del sostre sobre rasant per al conjunt d'espais privats.

b) Per a l'habitació individual es fixa una superfície útil mínima d'11m², bany inclòs. En el dormitori, cal garantir la inscripció en planta d'un quadrat de 2,6 metres de costat que no pot ser envaït pel batent de les portes ni per l'espai destinat a emmagatzematge.

c) Per a l'habitació doble es fixa una superfície útil mínima de 18m², bany inclòs. En el dormitori, cal garantir la inscripció en planta d'un quadrat de 3 metres de costat que no pot ser envaït pel batent de les portes ni per l'espai destinat a emmagatzematge.

d) La superfície que es destini a emmagatzematge cal sumar-la a les superfícies útils mínimes descrites per a cada habitació. A més, en el cas que les habitacions incloguin un espai d'office cal afegir, a les superfícies útils mínimes referides en els punts anteriors, 4m² per a l'habitació individual i 6m² per a la doble.

SEGONA.- La limitació del nombre de places (350) i de les habitacions superiors a la doble, així com les superfícies útils emprades per cada modalitat (habitació individual/doble), no estan degudament motivades, vulneren la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge i allotjaments residencials, així com el principi de jerarquia normativa.

2.1.- MANCA DE COMPETÈNCIA MUNICIPAL I INFRACCIÓ DEL PRINCIPI DE JERARQUIA NORMATIVA. (ART. 12 OMEC i art. 11.3C MPGM). NUL·LITAT.

La Disposició final cinquena del Decret 17/2019, respecte les Condicions mínimes d'habitabilitat dels allotjaments dotacionals i altres formes d'habitatge compartit, disposa:

“CORRESPON AL GOVERN establir reglamentàriament les condicions mínimes d'habitabilitat per als allotjaments dotacionals i altres formes d'habitatge compartit. Amb aquesta finalitat, el departament competent en matèria d'habitatge ha d'iniciar els treballs per elaborar la disposició reglamentària immediatament a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei.”

El Govern no ha desenvolupat aquestes condicions mínimes, la qual cosa comporta afirmar que és únicament la MPGM, (Ajuntament de Barcelona) i ara l'Ordenança Municipal reguladora dels Equipaments Comunitaris d'Allotjament dotacional i dels requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona, la que incorpora reglamentàriament, en invasió de competències, uns “estàndards” restrictius que no han estat prèviament validats per norma aplicable dictada per l'administració competent.

- El 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, modifica alguns articles de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i **afegeix una nova disposició transitòria, la desena, a la Llei del dret a l'habitatge**, que en el seu punt 4 disposa: *“4. Els allotjaments amb espais comuns complementaris i els allotjaments dotacionals de nova construcció **han de complir els requisits mínims de l'Annex 1 del Decret 141/2012**”,* amb determinades excepcions que ara no venen al cas.

Igualment, afegeix un nou apartat 7 a l'article 18 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge per establir que la normativa d'habitabilitat ha de determinar els nivells de qualitat mínima exigibles als allotjaments dotacionals tenint en compte la varietat de formes que poden adoptar per satisfer les necessitats d'habitació temporal. Per tant, el Decret Llei 50/2020, afegeix una disposició transitòria (desena), que manté els requisits de **l'Annex 1 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat**.

- L'article 4 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, **defineix l'“Estàndard de superfície per persona i l'indar màxim d'ocupació dels habitatges:**

*“(4.1) Amb la finalitat de determinar l'existència dels supòsits de sobreocupació que preveu la Llei del dret a l'habitatge, **es fixa el nombre màxim d'ocupants per habitatge en funció del nombre d'habitacions i de la superfície d'aquestes, amb aplicació dels paràmetres següents:***

1 persona per habitació $\geq 5 \text{ m}^2$

2 persones per habitació $\geq 8 \text{ m}^2$

3 persones per habitació $\geq 12 \text{ m}^2$ ”

La Disposició Final Primera del Decret, faculta al **departament competent en matèria d'habitatge** per:

a) Adaptar el procediment d'atorgament de la cèdula d'habitabilitat a les disposicions que permetin simplificar i agilitar la tramitació de les sol·licituds, amb mitjans electrònics o similars.

*b) Aprovar l'adaptació i actualització dels requisits tècnics no substancials continguts en els annexos 1, 2, 3 i 4 a la normativa tècnica vigent en cada moment. **A aquests efectes, es consideren substancials la superfície útil de l'habitatge i de les habitacions i el nombre d'habitacions, estances i espais.***

c) Aprovar el model de la cèdula d'habitabilitat

La Generalitat de Catalunya té competència exclusiva i potestat legislativa plena en matèria d'habitatge i actua d'acord amb les competències que estableix l'article 148.1.3ª de la Constitució Espanyola que les ha assumit amb caràcter exclusiu en virtut de l'art 137 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya.

Per tant, mentre la Generalitat no reguli, modifiqui o derogui el Decret 141/2012 (vigent), per a l'adaptació de les noves tipologies d'allotjament dotacional residencial als estàndards vigents, l'Ajuntament de Barcelona, per via d'Ordenança (en especial l'art. 12), ni per la regulació normativa de la MPGM (art. 11.3 c), pot reduir els actuals estàndards o superfícies mínimes d'habitació compartida, en tant que **MODIFICACIONS SUBSTANCIALS**.

Essent, llavors, plenament vigents els paràmetres resultants de l'article 4.1 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels "habitatges dotacionals", en concepte avui ampliat pel TRLUC "d'allotjaments dotacionals".

És per raó d'aquesta reserva legal (principi de jerarquia normativa), en relació amb la invasió regulatòria i substancial (principi de competència), que L'ordenança municipal, en especial l'article 12, com l'article 11.3.c) de la normativa de la MPGM són nuls de ple dret, **en quant a la limitació d'habitació superior a la doble i en quant a les superfícies útils mínimes de l'habitació individual (11m2) i doble (18m2), bany inclòs, doncs són contraris als estàndards vigents aplicables als allotjaments dotacionals residencials amb restricció dels drets dels usuaris i dels operadors,** (Art. 5.2 Llei 20/2013, de 9 de desembre, de garantia de la unitat de mercat (LGUM), en relació amb l'art. 3.1 de la Llei 17/2009, de 23 de Novembre).

La Memòria Informativa de la Refosa de la MPGM, reconeix que està pendent l'adaptació del Decret 141/2012; s'exposa literalment:

2.4.3. El 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

El Decret Llei 5/2020 té per objecte reforçar, de forma immediata la doble estratègia establerta en el Decret Llei 17/2019 d'incrementar el parc d'habitatge protegit i facilitar l'accés a l'habitatge en lloguer en tots els seus nivells, així com l'aplicació efectiva de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes de lloguer d'habitatges.

Entre aquestes mesures, la norma regula com a nova modalitat d'habitatge els allotjaments amb espais comuns complementaris, per tal de donar resposta a la demanda d'habitatges amb elements d'ús compartit. S'estableixen, igualment, les condicions mínimes d'habitabilitat dels allotjaments amb espais comuns complementaris fins l'adaptació del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. Aquestes determinacions, amb les adequacions que preveu el propi Decret Llei, són d'aplicació per als habitatges, tanmateix es prenen com a referència per a la proposta de regulació dels equipaments d'allotjament dotacional de l'MPGM present.

No és cert que es facin “adequacions” sinó restriccions. Així, les determinacions que el Decret Llei preveu per als habitatges no es prenen com a referència pels allotjaments dotacionals residencials col·lectius, doncs la PGM i ara, l'Ordenança, innova i restringeix els estàndards de l'art. 4 del Decret 141/2012. No es pot “estirar la norma com un xiclet” fins a ajustar-la a la regulació desitjada, especialment quan no es merament interpretativa sinó clarament restrictiva i, per tant, substancial.

La Disposició derogatòria de la Llei 50/2020, no ha alterat els estàndards vigents, com ja consta al Consistori i al propi Departament d'Habitatge, de tal forma que les superfícies dels allotjaments dotacionals en equipament comunitari i de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona s'ha de regular per llei o ajustar-se en ordenació derivada al Decret 141/012, avui vigent.

Per altra banda, el Títol II de **l'Ordenança metropolitana de l'edificació del PGM, en el seu article 62,** disposa que *“El dormitori individual tindrà una superfície mínima de 6 m2, incloent-hi la superfície ocupada per l'armari encastat, si n'hi hagués” i en el seu article 63 indica que “ El dormitori doble tindrà una superfície de 8 m2, incloent-hi la superfície ocupada per l'armari rober encastat, si n'hi hagués.”*

Al seu torn, l'Article 85 de l'Ordenança (Secció 5ª), preveu per a Hotels, apartaments i altres usos, que les condicions d'habitabilitat dels establiments es regularan per les disposicions vigents sobre la matèria i, en tot cas, a la zona metropolitana s'exigiran als establiments esmentats les condicions següents:

“1a. Els buits de ventilació compliran el que preveu l'article 60 d'aquestes ordenances.
2a. Les dimensions mínimes de les habitacions s'ajustaran al que disposen els articles 62, 63 i 64 per als habitatges.”

En conseqüència, la restricció general de l'Ordenança respecte els requisits funcionals i d'habitabilitat dels allotjaments dotacionals residencials en sòls de zona i especialment, l'art. 12 de l'Ordenança com l'art. 11.3.c) de la MPGM, serien igualment contraris a l'Ordenança Metropolitana d'edificació del PGM, que tampoc es pren com a referència per a la proposta i regulació dels allotjaments dotacionals

residencials col·lectius i de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona.

La regulació municipal és nul·la per manca de competència i per infracció del principi de jerarquia normativa i, en especial ho és l'article 12 de l'Ordenança, en quant a la limitació d'habitació superior a la doble i en quant a les superfícies útils mínimes de l'habitació individual (11m²) i doble (18m²), bany inclòs, doncs **és contrari a l'article 4 del Decret 141/2012 i als articles 62 i 62 de l'Ordenança Metropolitana d'Edificació, a banda d'invaïr una competència municipal que no li és pròpia i limitar, sense motivació, un estàndard en infracció del principi de jerarquia normativa.**

2.2.- MANCA DE MOTIVACIÓ

L'Ordenança no motiva perquè no s'admeten unitats d'habitacions superiors a la doble. Aquesta **manca de motivació**, contrasta amb la versatilitat d'ús i la temporalitat que es desprèn d'aquesta modalitat d'allotjament dotacional residencial que, en nombroses ocasions és ocasional (grups esportius, cursos, estades culturals d'estrangers o per raó d'estudis). La limitació sobta i resulta incongruent o, en tot cas injustificada, respecte el propi esperit de la iniciativa municipal, de donar cabuda i regular altres tipus d'allotjament dotacional, diversos a l'habitatge tradicional, per cobrir l'emergència en matèria d'habitatge i altres usos residencials que es pretenen compatibles amb l'anterior.

La mesura contrasta, Igualment, amb les modalitats tipus "clúster" (8-10 llits), que s'incorpora en alguns planejaments derivats ja implantats a la ciutat de Barcelona (Residència Pallars de Barcelona).

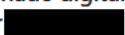
Aquesta manca de motivació, directament predicable de la restricció continguda a l'article 12 de l'Ordenança, s'ha de considerar també arbitrària, si es contrasta amb les regulacions de referència fins el moment actual, doncs la "fugida" dels paràmetres ocupacionals de l'habitatge tradicional (permanent), cap a un model restrictiu de l'allotjament residencial ("necessitats temporals d'habitació de les persones"), **no té una raó de ser o motivació defensable, més que limitar el recurs habitacional, l'activitat econòmica i del sector, en general, en clar perjudici dels usuaris que no cerquen aquesta modalitat d'allotjament com a recurs definitiu sinó temporal, com bé anuncia l'article 12.**

El Preàmbul de l'Ordenança no fa cap menció al Decret 141/2012, avui vigent, ni a la Llei 50/2020, referint-se únicament a la potestat municipal per aprovar Ordenances d'urbanització i edificació, entre les que inclou l'aprovada inicialment, envers les "tipologies d'allotjament", però amb una regulació d'estàndards que li està vetada, en tant que modifica substancialment els paràmetres generals del Decret 141/2012.

És per això, que

SOL·LICITA: Que tingui per presentat aquest escrit d'al·legacions, l'admeti i en resolució motivada d'aquestes acordi adaptar l'Ordenança aprovada inicialment als estàndards de l'art. 4 del Decret 141/012, avui vigent i a altres modalitats d'allotjament temporal, tipus clúster, ja existents, donant cabuda a aquesta modalitat, tant per les noves implantacions residencials, com per les ja existents i legalitzades pel propi Ajuntament de Barcelona.

Barcelona, a 23 d'abril de 2025.

 Firmado digitalmente
por 
MARIA ABELLANET 
MARIA ABELLANET ( 
) Fecha: 2025.04.23
16:12:59 +02'00'

MARIA ABELLANET I MEYA