

**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****ÍNDEX****CAPÍTOL 1 Disposicions generals***Article 1. Objecte**Article 2. Àmbit d'aplicació**Article 3. Marc legal**Article 4. Definició dels equipaments d'allotjament dotacional**Article 5. Tipologies d'equipaments d'allotjament dotacional**Article 6. Residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona**Article 7. Espais dels allotjaments dotacionals i de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona***CAPÍTOL 2 Requisits funcionals de les tipologies d'allotjament dotacional i de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona***Article 8. Requisits funcionals generals**Article 9. Adequació dels allotjaments dotacionals a la normativa d'accessibilitat**Article 10. Requisits funcionals i d'habitabilitat específics dels equipaments d'allotjament dotacional complets**Article 11. Requisits funcionals i d'habitabilitat específics dels equipaments d'allotjament dotacional amb espais comunitaris**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***CAPÍTOL 3 Règim d'ús, selecció de persones usuàries i barem de preus dels equipaments d'allotjament dotacional***Article 13. Règim d'ús**Article 14. Criteris de selecció de les persones usuàries**Article 15. Serveis dels equipaments d'allotjament dotacional residencials col·lectius**Article 16. Barem de preus màxims que han de satisfer les persones usuàries**Article 17. Oferiment pel promotor privat d'altres compromisos d'interès general*

CAPÍTOL 4 Cens d'equipaments d'allotjament dotacional i residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona

Article 18. *Objecte del cens*

Article 19. *Publicitat i gestió dels cens*

Article 20. *Afectació provisional en el cens*

Disposició addicional única. *Innecessarietat de conveni específic*

Disposició transitòria única. *Règim aplicable*

Disposició derogatòria única

Disposició final. *Entrada en vigor*

PREÀMBUL

La present ordenança té per objectiu regular els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional i els requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona, de conformitat amb el que estableixen text refós de la Modificació del Pla General Metropolità per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona, en endavant MPGM, aprovat definitivament el 17 de novembre del 2022 i publicat al DOGC el 18 de novembre del 2022, i el 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, en endavant PEUAT, aprovat definitivament el 23 de desembre del 2021 i publicat al BOPB el 26 de gener del 2022.

La disposició addicional primera de les Normes urbanístiques de la MPGM determina que l'Ajuntament de Barcelona ha d'aprovar una ordenança per tal de regular, pel que fa als equipaments d'allotjament dotacional, els aspectes següents:

- a) Els requisits funcionals de l'allotjament dotacional.
- b) Els criteris de selecció de les persones usuàries dels allotjaments dotacionals.
- c) Els criteris o mètode de càlcul i actualització de la retribució econòmica o lloguer a satisfer per part de les persones usuàries.
- d) Els diferents compromisos del promotor que, si s'escau, es poden preveure en atenció a l'interès públic de l'actuació.

D'altra banda, la disposició transitòria novena del PEUAT determina que l'Ajuntament ha d'aprovar una ordenança per regular els requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal.

En compliment, doncs, del que estableixen tant la MPGM com el PEUAT s'aprova l'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.

La present ordenança, a més, té una voluntat de simplificar l'activitat administrativa en consonància amb els principis que estableix la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica. En aquest sentit, l'ordenança habilita la possibilitat de prescindir de la subscripció de conveni contemplat a l'Article 34.5 ter, apartat c), del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. D'aquesta manera respon a

l'objectiu d'assolir una integració dels processos administratius per tal d'assegurar tant l'efectivitat dels drets com la seguretat jurídica dels ciutadans, sense establir càrregues administratives innecessàries. L'aprovació d'una única ordenança també respon al referit principi de simplificació administrativa.

L'esmentat article determina que, a l'efecte d'acreditar l'interès públic o social de l'allotjament dotacional, els particulars que vulguin promoure un equipament d'aquest tipus en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, han de concertar amb una Administració competent en matèria d'habitatge, com a mínim: els col·lectius concrets de persones a què es destina, els criteris de selecció dels usuaris, el règim d'ús temporal o rotatori de l'allotjament, el barem de preus que els usuaris han de satisfer com a màxim i les característiques fonamentals de l'allotjament, incloent-hi els serveis comuns o assistencials de què ha de disposar, entre d'altres.

Amb l'aprovació de la present ordenança, que determina els continguts enumerats a la disposició addicional primera de la MPGM, ja no és necessària la signatura d'un conveni entre els particulars i l'Ajuntament, amb l'excepció del supòsit contemplat a l'article 17 de l'ordenança, en que caldrà la formalització d'un conveni amb l'Ajuntament que contempli els compromisos específics assolits pel promotor, el qual s'incorporarà al pla especial urbanístic.

L'Ajuntament és competent per aprovar la present ordenança en virtut de la normativa esmentada a l'inici d'aquest preàmbul, així com de conformitat amb les disposicions següents:

El Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, que atorga als Ajuntaments la potestat normativa per aprovar ordenances dins l'àmbit competencial que els correspon.

L'article 26 de la Carta Municipal de Barcelona, aprovada per la Llei 22/1998, de 28 de desembre, constata la potestat normativa de l'Ajuntament de Barcelona que es manifesta, entre d'altres formes, en l'aprovació d'Ordenances.

Per la seva banda, l'Article 71 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme determina que els Ajuntaments, d'acord amb la legislació de règim local, poden aprovar ordenances d'urbanització i d'edificació per regular aspectes que no són objecte de les normes dels plans d'ordenació urbanística municipal, com ara els requisits que han de reunir les diferents tipologies d'equipaments d'allotjament dotacional i les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona.

L'ordenança s'estructura en quatre capítols, una disposició addicional, una disposició transitòria, una disposició derogatòria i una disposició final.

El Capítol 1, Disposicions generals, regula l'objecte, marc legal i àmbit d'aplicació de l'ordenança. Recull així mateix la definició i tipologia dels equipaments d'allotjament dotacional contingudes en l'MPGM. Igualment, a efectes de regular els requisits funcionals i d'habitabilitat mínims dels equipaments d'allotjament dotacional i de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona, es defineixen els diferents espais que els conformen. A més, es concreta què s'entén per superfície útil i com calcular-la a efectes de les diferents superfícies útils mínimes establertes en el Capítol 2. Així mateix, també es recullen les definicions de *cuina* i d'*office*.

Els requisits funcionals i d'habitabilitat de les diferents tipologies d'allotjament dotacional, així com de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona, es concreten en el Capítol 2.

El Capítol 3 regula el règim d'ús, selecció de persones usuàries i barem de preus dels equipaments d'allotjament dotacional, tot establint els serveis mínims dels equipaments

d'allotjament dotacional residencials col·lectius. Respecte els plans especials urbanístics que promoguin els particulars per tal d'implantar un allotjament dotacional, d'acord amb el que disposa l'Article 17 de les Normes urbanístiques de l'MPGM, es concreten els compromisos d'interès general complementaris que aquests poden oferir. Igualment, es determina la via per formalitzar aquests compromisos -mitjançant un conveni específic- i els beneficis que aquests poden comportar per a l'interès general.

El Capítol 4 regula el cens d'equipaments d'allotjament dotacional i residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona.

La Disposició addicional única assenyala la manca de necessitat d'establir un conveni específic per promoure equipaments d'allotjament dotacional en sòl de sistema de titularitat privada.

La Disposició transitòria única estableix el règim jurídic aplicable als equipaments d'allotjament dotacional i residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de l'MPGM.

La Disposició derogatòria única estableix les disposicions que han de quedar derogades i la Disposició final determina l'entrada en vigor de l'ordenança.

L'ordenança s'adequa als principis de bona regulació establerts a l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú de les administracions públiques.

En concret, la regulació s'adequa als principis de necessitat i eficàcia, atès que la promulgació de l'ordenança es configura com l'instrument adient d'acord amb el que disposa, d'una banda, la MPGM per tal de regular determinats aspectes dels equipaments d'allotjament dotacional i, d'altra banda, el PEUAT per tal de concretar els requisits funcionals mínims de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal. La seva promulgació respon, per tant, a una previsió de l'MPGM i del PEUAT.

L'ordenança observa el principi de proporcionalitat, atès que conté la regulació imprescindible per aconseguir l'objectiu que ha d'assolir d'acord amb els indicats instruments de planejament, i no estableix càrregues innecessàries ni desproporcionades per als ciutadans per assolir els seus objectius. Els requisits funcionals que la present ordenança estableix, tant per a les diferents tipologies d'allotjament dotacional com per a les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona, són els mínims necessaris perquè compleixin adequadament amb la funció que els hi és pròpia de cara als usuaris.

La regulació de l'ordenança és conforme al principi de seguretat jurídica, atès que s'integra en un marc jurídic ja definit en la normativa urbanística així com en l'MPGM i PEUAT que desenvolupa. Igualment, articula una regulació perfectament comprensible per als diferents operadors, i que dota de seguretat jurídica al procediment.

S'adequa al principi de transparència, ja que es defineixen en el seu articulat els objectius i règim regulador. Igualment, la regulació dels compromisos d'interès general complementaris que els promotors particulars poden oferir, d'una banda, i dels beneficis que els mateixos són susceptibles de comportar per a l'allotjament dotacional, d'altra banda, permet dotar de la màxima transparència l'actuació de l'administració. A més, l'ordenança s'ha subjectat al procediment d'elaboració propi d'aquests disposicions de caràcter general, tot garantint el coneixement dels objectius i justificació de la disposició així com la participació dels ciutadans mitjançant la consulta pública prèvia i el tràmit d'informació pública corresponents.



CAPÍTOL 1

Disposicions generals

Article 1. *Objecte*

1. Aquesta ordenança té per objecte regular, al terme municipal de Barcelona, els equipaments d'allotjament dotacional de conformitat amb allò que estableix el text refós de la "Modificació del Pla General Metropolita per a regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona" aprovada definitivament en data 17 de novembre de 2022 i publicat al DOGC de 18 de novembre de 2022 (en endavant, MPGM), així com els requisits funcionals mínims de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal, de conformitat amb allò que estableix el "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", aprovat definitivament en data 23 de desembre de 2021 i publicat al BOPB de 26 de gener de 2022 (en endavant, PEUAT).

2. L'ordenança regula específicament els aspectes següents:

- a) Els requisits funcionals que han de reunir les diferents tipologies d'equipaments d'allotjament dotacional i les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona.
- b) Els criteris de selecció de les persones usuàries dels allotjaments dotacionals.
- c) Els criteris o mètode de càlcul i actualització de la retribució econòmica o lloguer a satisfer per part de les persones usuàries.
- d) Els diferents compromisos del promotor que, si s'escau, es poden preveure en atenció a l'interès públic de l'actuació.
- e) La gestió del cens d'equipaments d'allotjament dotacional i residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona.

ARTICLE 2. *Àmbit d'aplicació*

1. Les determinacions establertes en la present ordenança són d'aplicació als sòls qualificats de sistema d'equipament al terme municipal de Barcelona que es destinin, mitjançant un pla especial urbanístic o, si s'escau, pel planejament general, a allotjament dotacional en els termes que regula la MPGM.

2. No obstant, els requeriments funcionals establerts per als allotjaments dotacionals residencials col·lectius al Capítol 2 són d'aplicació també a les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona.

ARTICLE 3. *Marc legal*

1. Aquesta ordenança es formula d'acord amb l'Article 26 de la Llei 22/1998, de 28 de desembre, de la Carta Municipal de Barcelona, i l'Article 71 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i de conformitat amb les determinacions de la MPGM i del PEUAT.

2. En tot allò que no estigui expressament previst en aquesta ordenança, són d'aplicació les Ordenances Metropolitanes d'Edificació i Rehabilitació, així com la normativa tècnica sectorial aplicable en matèria d'habitabilitat, edificació i accessibilitat.

ARTICLE 4. Definició dels equipaments d'allotjament dotacional

1. D'acord amb l'Article 212 de les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità (en endavant, NUPGM), els equipaments d'allotjament dotacional són els destinats a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones definits per la normativa vigent en matèria d'urbanisme i habitatge.

2. Els equipaments d'allotjament dotacional tenen la consideració d'ús residencial d'acord amb l'Article 277 de les NUPGM.

ARTICLE 5. Tipologies d'equipaments d'allotjament dotacional

D'acord amb l'Article 11 MPGM, els equipaments d'allotjament dotacional poden ésser de tres tipologies:

a) Allotjament dotacional complet: allotjament constituït en règim privatiu de tots els espais, formant una unitat d'habitabilitat independent, sense compartir altres espais que no corresponguin als elements de circulacions i instal·lacions de l'immoble.

b) Allotjament dotacional amb espais comuns complementaris: allotjament que, a banda dels espais privats, disposa d'uns espais d'ús compartit pel conjunt dels ocupants d'un edifici.

c) Allotjament dotacional residencial col·lectiu: allotjament residencial amb unitats d'espai privat constituïdes per l'habitació i bany, que incorporen tant espais comuns complementaris com col·lectius i la prestació obligatòria de serveis a les persones usuàries.

ARTICLE 6. Residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona

D'acord amb l'Article 10.1 PEUAT, són residències col·lectives docents d'allotjament temporal, les residències i col·legis majors universitaris, les residències d'estudiants i col·legis majors no universitaris i d'altres residències docents d'allotjament temporal, amb independència que la seva titularitat sigui pública o privada, i que se situïn en sòl de zona.

ARTICLE 7. Espais dels allotjaments dotacionals i de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona

1. A efectes de regular els requisits funcionals i d'habitabilitat mínims dels equipaments d'allotjament dotacional i de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona, es defineixen els diferents espais que els conformen:

a) Privats (EP): espais que formen una unitat funcional independent, els quals es concreten al capítol 2 d'aquesta ordenança en funció de la tipologia de l'allotjament dotacional o residència col·lectiva docent d'allotjament temporal.

b) Comuns complementaris (CC): els espais d'ús compartit d'un edifici, altres que els elements comuns establerts com a obligatoris per la normativa que, d'acord amb el nivell de qualitat exigida per la normativa d'habitabilitat, complementen l'ús i gaudi dels espais privats de tot o part dels habitatges o allotjaments que comprèn l'edifici.

c) Col·lectius (EC): espais que donen servei general a tot el conjunt d'allotjaments i que no són considerats espais comuns complementaris per raó del seu destí.

2. A efectes de les diferents superfícies útils interiors mínimes establertes al capítol 2, s'entén per superfície útil la que correspon a la superfície compresa dins el perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai habitable.

Del còmput de superfície útil, en quedarà exclosa la superfície ocupada pels tancaments interiors dels diferents espais, siguin fixes o mòbils, pels elements estructurals i per les canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a 0,01 m², així com les superfícies de les zones amb una alçada lliure inferior a 1,90 m sota sostre horitzontal o a 1,50 m en els espais sota coberta amb pendent igual o superior als 45°.

Quan l'espai privat es desenvolupi en més d'una planta, encara que hi hagi mitjans de circulació mecànica, aquests s'hauran de comunicar sempre per una escala interior i la superfície ocupada per l'escala interior es comptabilitzarà com a superfície útil.

3. A efectes de facilitar la interpretació de determinats requisits funcionals, es defineix el que s'entén per cuina i office.

a) Cuina: espai equipat amb un o més punts de cocció, una o més unitats d'aigüera i una o més unitats de refrigerador, com a mínim.

b) Office: espai que pot estar equipat amb una unitat d'aigüera, un refrigerador, i altres petits electrodomèstics no equiparables a punts de cocció.

CAPÍTOL 2

Requisits funcionals de les tipologies d'allotjament dotacional i de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona

ARTICLE 8. *Requisits funcionals generals*

1. Els equipaments d'allotjament dotacional i les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona han de complir els requisits d'habitabilitat d'acord amb la legislació vigent. En el present article i següents, es determinen les condicions mínimes dels diferents espais, segons s'escaigui, per a cada tipologia edificatòria.

2. La planta baixa de l'immoble i entresolat quan aquest últim estigui permès, no es pot destinar a espais privats ni comuns complementaris. Sempre que el programa funcional ho permeti, la façana de la planta baixa ha de promoure la comunicació visual amb l'exterior, amb transparències quan sigui possible, permetent el control informal tant dels espais de l'equipament com de l'espai públic.

3. Els espais privats, comuns complementaris i col·lectius no poden tenir accés directe al carrer, a excepció del vestíbul.

4. Els espais comuns complementaris han de gaudir de ventilació natural i la seva configuració ha de garantir la ventilació creuada entre façanes de l'edifici.

5. El disseny dels espais comunitaris i col·lectius ha de promoure els espais de relació i de trobada entre les persones usuàries que propiciïn l'enfortiment de les xarxes veïnals i facilitin la vida quotidiana, amb recorreguts clars i estructurats.

6. En el cas que l'espai privat dels allotjaments dotacionals no inclogui cuina, aquesta ha de situar-se obligatòriament en l'espai comú complementari, i ha de ser d'ús compartit per un màxim de 12 ocupants.

L'equipament mínim de la cuina amb punts de cocció, aigüeres i aparell refrigerador ha de fixar-se en funció del nombre de persones usuàries, segons el quadre següent:

Persones usuàries	Punts de cocció	Aigüera	Refrigeradors
1-6 persones	4 unitats	1 unitat	1 unitat
7-9 persones	6 unitats	2 unitats	2 unitats
10-12 persones	8 unitats	3 unitats	3 unitats

7. Cada un dels espais privats (habitacions) ha de comptar, per a cada ocupant, amb el següent equipament mobiliari mínim: llit, taula, cadira i armari rober.

S'ha de preveure una reserva proporcional a les places de cada establiment per a llits bressol a les habitacions. S'ha de preveure la mateixa reserva de cadires alçades per a nadons i canviadors per instal·lar a les habitacions, o en el seu cas, en els espais comuns complementaris.

8. Quan els equipaments d'allotjament dotacional o residències col·lectives docents d'allotjament temporal se situïn en edificacions catalogades pel Pla especial del patrimoni arquitectònic historicoartístic de la ciutat de Barcelona per a les quals es requereixi el manteniment de l'edificació, cal adaptar el programa als requeriments de la protecció. En aquest cas, es poden ajustar les superfícies mínimes dels espais regulats en els Articles 10, 11 i 12 de manera que el nombre de places totals correspongui al que resulti d'aplicar les superfícies mínimes determinades en la present ordenança. Les obres d'adaptació de les edificacions protegides a l'ús d'allotjament dotacional no poden implicar obres de grau diferent al contemplat en cada cas d'acord amb el grau de protecció.

9. Les memòries dels projectes d'edificació d'un equipament d'allotjament dotacional subjecte a llicència urbanística han d'incloure un apartat en el qual s'identifiquin les unitats d'allotjament i la seva superfície construïda i útil en relació amb el compliment de les superfícies mínimes dels diferents espais establertes en la present ordenança i altra normativa aplicable.

10. Dins els espais comuns complementaris i col·lectius s'han de garantir, com a mínim, els destinats a:

- a) La gestió del cicle de la roba, que inclou el rentat, assecat i plegat.
- b) L'emmagatzematge d'elements de mobilitat personal (elements de suport a la mobilitat, cotxets, patinets, etcètera).
- c) L'emmagatzematge de materials i productes de neteja.

11. A més, dins els espais col·lectius s'ha de garantir, com a mínim, els destinats a:

- a) Un espai de lavabos, ubicat en una situació propera a l'entrada i de la recepció, informació o atenció al públic de l'equipament en cas que n'hi hagi, i en cas contrari, dels altres espais col·lectius.
- b) L'emmagatzematge de materials i productes de neteja independitzat d'un espai d'armariets adequat per al personal de neteja.

ARTICLE 9. Adequació dels allotjaments dotacionals a la normativa d'accessibilitat

1. S'entén per allotjament dotacional accessible l'allotjament dotacional amb característiques constructives i de disseny adequades, que garanteix l'accés i desenvolupament còmode i segur de les persones amb discapacitat o amb mobilitat reduïda, i que compleix amb els requisits d'accessibilitat dels allotjaments accessibles segons la normativa d'edificació vigent.

2. A efectes d'accessibilitat, els allotjaments dotacionals complets i els allotjaments dotacionals

amb espais comuns complementaris tenen consideració d'ús d'habitatge. Als mateixos efectes, els allotjaments dotacionals residencials col·lectius i les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona tenen la consideració d'ús residencial.

3. A efectes del compliment de la normativa de protecció contra incendis, els allotjaments dotacionals amb espais comuns complementaris, els allotjaments dotacionals residencials col·lectius i les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona, tindran la consideració d'ús residencial. Als mateixos efectes, els allotjaments dotacionals complets tindran la consideració d'ús d'habitatge.

ARTICLE 10. *Requisits funcionals i d'habitabilitat específics dels equipaments d'allotjament dotacional complets*

1. Els espais privats dels allotjaments dotacionals complets han de tenir, com a mínim, una sala d'estar-dormitori, una cambra higiènica i un equip de cuina.

2. D'acord amb l'article 11 MPGM, en els allotjaments dotacionals complets els espais privats han de tenir una superfície útil mínima de 36m².

3. La superfície útil mínima ve determinada en funció de l'ocupació màxima de l'allotjament, de manera que la superfície útil mínima de 36m² correspon a una ocupació màxima de dues persones, la qual s'ha d'incrementar en 10m² per a cada ocupant que excedeixi de dues.

ARTICLE 11. *Requisits funcionals i d'habitabilitat específics dels equipaments d'allotjament dotacional amb espais comuns complementaris*

1. Els espais privats dels allotjaments dotacionals amb espais comuns complementaris han de tenir com a mínim un dormitori i una cambra higiènica.

2. D'acord amb l'article 11 MPGM, els allotjaments dotacionals amb espais comuns complementaris han de disposar d'una superfície útil mínima de 30m² per als espais privats i de 6 m² per als espais comuns complementaris. Excepcionalment, i sempre que el programa funcional justifiqui la conveniència de disposar d'allotjaments dotacionals per a un sòl ocupant, l'espai privat es pot reduir en 6m², els quals passen a formar part dels espais comuns complementaris, si bé en cap cas el sumatori d'ambdues superfícies no pot ser inferior a 36m² per ocupant.

3. La superfície útil mínima ve determinada en funció de l'ocupació màxima de l'allotjament, diferenciant la superfície destinada als espais privats de la corresponent als espais comuns complementaris, tal com mostra la taula següent:

Ocupació màxima de l'allotjament	Espais privats mínims	Espais comuns complementaris mínims	Total
1 o 2 persones	30 m ² (1 dormitori/ambient)	6 m ²	36 m ²
3 persones	38 m ² (2 dormitoris)	8 m ²	46 m ²
4 persones	46 m ² (2 dormitoris)	10 m ²	56 m ²
Més persones	+8 m ² /persona	+2 m ² /persona	

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, excepte en els casos dels allotjaments dotacionals residencials col·lectius que estiguin destinats a l'atenció de famílies amb menors. En casos com aquest darrer, s'admeten les unitats d'habitacions amb capacitat per a famílies de 3 o 4 membres.

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.

CAPÍTOL 3

Règim d'ús, selecció de persones usuàries i barem de preus dels equipaments d'allotjament dotacional

ARTICLE 13. *Règim d'ús*

L'ús dels equipaments d'allotjament dotacional és sempre temporal.

L'Ajuntament delimita la seva durada en atenció a la tipologia de l'equipament i col·lectiu destinatari en el marc regulador dels diferents equipaments de titularitat pública.

ARTICLE 14. *Criteris de selecció de les persones usuàries*

1. Els criteris dels processos selectius que estableix l'Ajuntament per adjudicar les places dels equipaments d'allotjament dotacional de titularitat pública també són d'aplicació als de titularitat privada, amb l'excepció dels allotjaments dotacionals per raons assistencials o de salut.



Les bases de les convocatòries corresponents han d'habilitar, en els processos de selecció, indicadors de presència d'homes i dones, origen de l'ocupant, acompanyament per a nadó o altres que indiquin desigualtats socials rellevants.

A partir dels criteris de selecció fixats per l'Ajuntament a les bases corresponents, el promotor o gestor de l'allotjament dotacional d'iniciativa privada ha de comunicar a l'Ajuntament la relació de persones usuàries seleccionades en funció de les places de què disposi l'equipament, així com les seleccionades per a cobrir les baixes que es puguin produir, per a la seva aprovació.

2. Els criteris de valoració de les sol·licituds, ordenats de major a menor valor en relació amb el pes que han de tenir en les corresponents convocatòries, són els següents:

a) Ser una persona refugiada reconeguda o sol·licitant de protecció internacional.

b) Ser una persona amb una discapacitat reconeguda:

- i. Discapacitat total o completa
- ii. Discapacitat greu
- iii. Discapacitat moderada
- iv. Discapacitat lleu.

c) La resta de persones sol·licitants que compleixin els requisits establerts a les corresponents convocatòries.

Les convocatòries poden afegir altres criteris de valoració sempre i quan es justifiqui l'interès social i/o públic dels mateixos.

3. No obstant, el pla especial urbanístic pot determinar que un màxim del 50% de les places s'adjudiquin directament pel promotor o gestor de l'allotjament dotacional quan el planejament inclogui l'oferiment d'altres compromisos que l'Ajuntament valori d'interès públic, de conformitat amb allò que preveu l'article 17 d'aquesta ordenança.

4. El procediment de selecció de les persones usuàries es tramitarà en 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. Tot el procediment es farà d'acord amb els principis de publicitat, transparència, concurrència, objectivitat, igualtat, no-discriminació, eficàcia i eficiència.

El termini per presentar sol·licituds començarà a comptar l'endemà de la publicació de la convocatòria en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, excepte que en la mateixa convocatòria s'indiqui un termini diferent.

ARTICLE 15. Serveis dels equipaments d'allotjament dotacional residencials col·lectius

1. D'acord amb la MPGM, els equipaments d'allotjament dotacional residencials col·lectius incorporen la prestació obligatòria de determinats serveis a les persones usuàries, els quals s'estableixen en funció del col·lectiu destinatari de l'allotjament dotacional, d'acord amb els criteris següents:

a) En els allotjaments dotacionals residencials col·lectius per raó d'estudi:

i. Són serveis mínims obligatoris el subministrament de serveis bàsics, consergeria i vigilància, control d'accessos, neteja d'espais comuns i col·lectius, manteniment i servei wifi. Aquests serveis són inherents a l'ús de l'allotjament.

ii. Són serveis optatius els que es poden prestar addicionalment als serveis obligatoris i que no són de recepció obligatòria per part de la persona usuària, com la neteja de les habitacions, el servei

de bugaderia, el servei de menjador, l'organització d'activitats socioculturals o d'altres.

iii. Les places d'aparcament per a vehicles motoritzats i bicicletes que fixa la normativa vigent han d'estar al servei de les persones usuàries i del personal que treballa a les instal·lacions.

b) En els allotjaments dotacionals residencials col·lectius altres que per raó d'estudi, els serveis mínims obligatoris són determinats per l'Ajuntament en funció de les necessitats del programa funcional d'acord amb els criteris de l'Àrea responsable del servei. En el cas que la promoció d'aquests allotjaments sigui privada, els serveis mínims obligatoris s'han d'incloure al pla especial urbanístic de desenvolupament de l'equipament en qüestió.

2. Els equipaments dotacionals dels apartats anteriors han de disposar d'un protocol contra la violència masclista.

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

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.

a) En el cas dels allotjaments complets o amb espais comuns complementaris, 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. Aquesta retribució no eximeix les persones usuàries de l'allotjament dotacional de fer-se càrrec de les despeses dels subministraments de serveis urbanístics bàsics.

A efectes del còmput del preu a satisfer per part de les persones usuàries dels allotjaments dotacionals, es considera la superfície útil de l'espai privat i, quan correspongui, la part proporcional d'espais comuns complementaris, sense que la repercussió en el preu de la superfície computable dels espais comuns complementaris 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) En el cas dels allotjaments dotacionals residencials col·lectius altres que per raó d'estudi, la retribució serà com a màxim d'un import l'equivalent al de la renda màxima per metre quadrat de superfície útil que s'aplica als habitatges amb protecció oficial de règim general, més 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 superfície útil de l'espai privat més la corresponent d'espais comuns complementaris 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 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.

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.

ARTICLE 17. *Oferiment pel promotor privat d'altres compromisos d'interès general*

1. D'acord amb l'article 17.2 MPGM, el pla especial urbanístic pot incloure altres compromisos del promotor que siguin d'interès públic, que poden consistir en:

- a) La cessió a l'Ajuntament de la titularitat del sòl una vegada transcorregut un termini d'explotació per part del promotor del pla especial urbanístic pel gestor de l'allotjament dotacional.
- b) La cessió de la titularitat o de l'ús d'una part de l'immoble.
- c) Qualsevol altra contraprestació degudament justificada que pugui afavorir l'increment del patrimoni municipal del sòl o la gestió dels serveis municipals

2. L'assumpció d'aquests compromisos permet preveure en el pla especial que part de les places de l'allotjament dotacional, en el nombre màxim que determini el pla especial, siguin adjudicades directament per part del promotor o gestor de l'allotjament dotacional, sempre que aquest nombre no superi el 50% del total de l'establiment. Aquestes places no resten sotmeses al barem de preus màxims a què es refereix l'article 16.

3. Cal la formalització d'un conveni específic amb l'Ajuntament que contempli els compromisos específics, el qual s'incorporarà al pla especial urbanístic. El pla especial ha d'incorporar les garanties necessàries per assegurar l'efectivitat dels compromisos esmentats.

CAPÍTOL 4

Cens d'equipaments d'allotjament dotacional i residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona

ARTICLE 18. *Objecte del cens*

El cens d'equipaments d'allotjament dotacional té per objecte mantenir de forma permanentment actualitzada la relació d'allotjaments dotacionals residencials col·lectius i residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona, a efectes de la implantació de nous allotjaments dotacionals residencials col·lectius, així com l'ampliació de places dels existents, per tal de donar compliment a les determinacions de la MPGM relatives a la quantitat màxima de sòl i a les condicions d'emplaçament per a la tipologia d'allotjaments dotacionals residencials col·lectius.

ARTICLE 19. *Publicitat i gestió dels cens*

1. El cens és públic, tot garantint l'accés a la informació per mitjans telemàtics.
2. El cens s'ha de mantenir permanentment actualitzat mitjançant eines de gestió de dades i eines de suport gràfic.
3. El cens es gestiona a través del servei de Planejament Urbanístic de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge de l'Ajuntament.

ARTICLE 20. *Afectació provisional en el cens*

D'acord amb l'article 17 MPGM la presentació del pla especial urbanístic comporta l'afectació provisional, durant el termini de la seva tramitació i com a màxim d'un any, en el cens de la reserva disponible d'acord amb els sòls requerits per l'actuació degudament justificats. En el cas que el pla no s'aprovi inicialment o s'exhaureixi el temps del període de reserva, restarà sense efecte l'afectació del cens.

Disposició addicional única. *Innecessarietat de conveni específic*

El pla especial d'iniciativa privada que tingui per objecte la promoció d'un equipament d'allotjament dotacional en sòl qualificat de sistema s'ha d'ajustar a allò que determina la MPGM i la present ordenança, i substitueix la necessitat de subscriure un conveni específic amb l'administració al que es refereix l'Article 34.5 ter del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, a excepció feta del supòsit regulat a l'article 17 d'aquesta ordenança, de conformitat amb l'article 17.2 MPGM.

Disposició transitòria única. *Règim aplicable*

1. Els equipaments d'allotjament dotacional i residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona existents o amb llicència d'obres concedida amb anterioritat a l'entrada en vigor de la MPGM, continuen regint-se pel planejament en virtut del qual es van implantar.

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 sòls 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 sòl de zona, s'han d'aplicar en la seva totalitat les disposicions de la present ordenança del Capítol 2.

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

a) El conjunt d'obres que suposa una actuació global en tot l'edifici i que comporta, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable; increment del nombre d'habitatges, departaments o unitats funcionals existents anteriorment; canvi de l'ús principal de l'edifici; redistribució general d'espais amb modificació d'elements comuns de l'edifici (façana, nuclis de comunicació vertical, patis). Així com la substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun element estructural.

b) L'execució simultània o successiva sobre el mateix edifici en un termini de cinc anys 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'edifici existent.

Disposició derogatòria única

Resten derogades totes les normes de rang igual o inferior que s'oposin a l'establert en aquesta ordenança.

Disposició final. *Entrada en vigor*

Aquesta ordenança entra en vigor l'endemà del dia de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.