



INFORME D'IMPACTE ECONÒMIC I SOCIAL RELATIU A LA PROPOSTA D'ORDENANÇA REGULADORA DELS EQUIPAMENTS COMUNITARIS D'ALLOTJAMENT

Vista la proposta relativa al projecte normatiu de l'Ordenança reguladora dels equipaments comunitaris d'allotjament dotacional.

Vist que el projecte normatiu és una disposició que ha de complir amb l'establert a les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals, que comprenen directrius de tècnica normativa i directrius de tramitació de l'expedient per a l'aprovació de les ordenances, els reglaments i els decrets (aprovaes per acord de la Comissió de Govern en sessió de data 15 d'abril de 2015 i publicades al BOP de 14/05/2015) (en endavant, Directrius per a l'elaboració de les normes municipals) i que en les seves directrius 74 a 89 tracta aquest tipus de disposicions.

Vist que de conformitat amb aquestes Directrius per a l'elaboració de les normes municipals les propostes hauran d'anar acompanyades d'una anàlisi de l'impacte econòmic i social, en que s'avaluen els costos i els beneficis que implica el projecte de disposició per als seus destinataris i per a la realitat social i econòmica, incloent-hi l'efecte sobre la competència, així com la detecció i mesurament de les càrregues administratives.

S'emet el present informe en relació amb l'impacte de la implementació de l'Ordenança reguladora dels allotjaments dotacionals.

Es tracta d'una Ordenança que desenvolupa les determinacions de la Modificació de PGM que regula el sistema d'allotjaments dotacionals al municipi de Barcelona, i així mateix, desenvolupa els requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal que es regulen en el PEUAT.

L'MPGM incorpora a les normes del PGM la regulació dels equipaments d'allotjament dotacional per regular aquest ús, determina la quantitat màxima de superfície de sòl d'equipaments comunitaris de titularitat privada que poden destinar-se a equipaments d'allotjament dotacional i la seva distribució territorial; i estableix les condicions generals de regulació i desenvolupament dels allotjaments dotacionals així com les aplicables específicament als equipaments d'allotjament dotacional de titularitat privada.

La memòria social de l'MPGM analitza i justifica la introducció d'un nou concepte d'allotjament dotacional amb l'objectiu de fer front a les necessitats temporals d'allotjament de les persones en determinades situacions: les relacionades amb dificultats d'emancipació, requeriments d'acolliment d'assistència sanitària o social i per motius de feina o d'estudi en un moment de crisi habitacional intensa, amb col·lectius amb moltes dificultats per accedir a l'habitatge i un parc d'habitatge assequible reduït.

Necessitats d'allotjament que es donen però, en un context d'escassetat de sòl d'equipaments, de necessitats dotacionals creixents i de distribució desigual dels allotjaments dotacionals ja existents en els districtes de la ciutat. Aquest fet, juntament amb la circumstància que aquest nou tipus d'equipament pugui ser desenvolupat per privats, fa imprescindible l'establiment de mecanismes de regulació que procurin que allotjaments dotacionals de titularitat privada no comprometin el desenvolupament d'altres equipaments locals i mantinguin la funció de servei a la població i l'interès general que motiva la seva incorporació al sistema d'equipaments.

En aquest sentit, l'MPGM vetlla perquè la proposta quantitativa d'allotjaments dotacionals de titularitat privada tingui una implantació equilibrada en relació a les necessitats temporals dels col·lectius vulnerables als que s'adreça i a la disponibilitat de sòl on s'emplacen, tot garantint el destí principal dels equipaments com peces de sòl que permeten prestar serveis locals bàsics a la ciutadania.

Pel que fa a l'Ordenança, en regular els requisits funcionals de les diferents tipologies d'allotjaments, els criteris de selecció de les persones usuàries (que com a regla general, es

preveu que el procés sigui el mateix que el ja previst per als de titularitat pública), el mètode de càlcul de la retribució econòmica o lloguer a satisfer per part de les persones usuàries i la via perquè el promotor privat, si s'escau, assumeixi compromisos d'interès general complementaris, vetlla perquè els allotjaments dotacionals de titularitat privada compleixin una funció de servei que correspon als sòls d'equipament. D'aquesta manera s'equiparen les condicions d'accés i ús dels allotjaments dotacionals de titularitat privada als de titularitat pública aconseguint que aquests mantinguin la funció de servei que justifica la seva introducció en sòl dotacional.

En termes econòmics, la disposició addicional primera de la normativa urbanística de l'MPGM preveu, entre els altres aspectes esmentats, que l'ordenança reguladora dels allotjaments dotacionals ha de regular els criteris o mètode de càlcul i actualització de la retribució econòmica o lloguer a satisfer per part de les persones usuàries. La voluntat de l'Ajuntament és potenciar una ciutat equilibrada, evitant l'especialització arbitrària d'alguns usos més rendibles en detriment d'altres usos en sòl d'equipament, per tal de preservar la finalitat última de servei a la població pròpia dels sòls de sistema. En aquest sentit, cal tenir en compte els aspectes següents:

- El D17/2019 s'aprova en un moment en que l'allotjament dotacional entès com a allotjament temporal per a determinats col·lectius amb necessitats només existeix en sòl d'equipament quan és de titularitat pública sota la definició de sistema d'habitatge dotacional públic, i com a tals, a Barcelona es gestionen des de les àrees de l'Ajuntament corresponents (IMHAB, Serveis socials).
- A partir d'aquest moment, es constata la necessitat de regular el destí de les reserves d'equipament per tal que puguin donar resposta als diferents usos que reclama la ciutat, atesa la situació de les reserves de sòl d'equipament, segons s'ha comentat anteriorment.
- Concretament pel que fa a les residències d'estudiants (ja es tracti d'allotjaments dotacionals residencials col·lectiu per motiu d'estudi com de residències col·lectives docents d'allotjament temporal), si bé la proliferació de residències sembla que hauria d'incrementar l'oferta d'allotjament del col·lectiu d'estudiants, el cert és que l'elevat cost mig de les residències d'estudiants fa que no totes les places ofertes estiguin realment a l'abast de tothom, i que, en conseqüència, no ajudi a solucionar la necessitat existent d'habitatge temporal dels estudiants. Per tant, la proliferació de les residències d'estudiants per sí sola no ajuda a pal·liar la problemàtica existent de residència d'aquest col·lectiu.
- L'alternativa a les residències d'estudiants es troba la possibilitat de llogar pisos, normalment compartits, fet que al seu torn pressiona a l'alça el mercat del lloguer de l'habitatge. En conseqüència, l'Ordenança afecta també de forma indirecta i positiva al mercat del lloguer.
- Lluny de veure l'increment de les residències d'estudiants com una problemàtica, el mateix es veu com a una oportunitat per tal que aquest increment alhora impliqui un increment real i assequible de l'oferta residencial pel col·lectiu d'estudiants. Això passa perquè l'oferta sigui accessible a tothom i, per tant, per regular el preu quan les residències se situïn en sòl de sistemes.

L'Ordenança planteja mètodes diferenciats per regular les diferents tipologies d'allotjament dotacional en funció de la seva assimilació funcional i edificatòria. En el cas dels allotjaments dotacionals complets i amb espais comunitaris, es considera que les possibles promocions privades s'assimilen al que fins al canvi legislatiu de 2019 es definien com a sistema d'habitatges dotacionals públics.

L'annex 1 del present document, signat en data 23 de desembre de 2021 per Josep Roca Cladera, director del CPSV, a partir de l'estudi de casos existents, avalua els possibles criteris per fixar el preu de lloguer a satisfer per als usuaris dels allotjaments dotacionals conclouent que, atesa la naturalesa eminentment social de l'esmentat tipus d'equipament, cal partir de la hipòtesi de limitar els preus de lloguer en una determinada proporció en relació amb els corresponents als habitatges de protecció. L'esmentat estudi suggereix que aquests no superin el 85% dels preus màxim del

règim general de l'HPO, justificant la rendibilitat tipus de la promoció dels esmentats equipaments, que hauria de garantir un benefici de promoció entorn del 13% sobre les despeses.

Aquest estudi parteix de la premissa que la ràtio de superfície llogable sobre la superfície construïda s'ajusti a l'estàndard de 0,74 m² útil/m² construït sobre rasant. Tanmateix, s'adjunta com a annex 3 del present document l'informe de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) relatiu a la determinació de la renda màxima dels allotjaments dotacionals de titularitat privada, a fixar per l'ordenança de desenvolupament de la MPGM per a regular aquests equipaments a Barcelona. A partir de l'anàlisi de les promocions realitzades per l'IMHAB, es fan un seguit de consideracions: la ràtio de 0,74 és difícilment assolible per part dels promotors en la tipologia d'allotjaments dotacionals, i que resulta més raonable una expectativa de ràtio de superfície llogable sobre la superfície construïda sobre rasant de 0,62 en aquest tipus de promocions; a més, ens els darrers anys hi ha hagut un increment de preus dels materials, una major dificultat de trobar mà d'obra qualificada i d'obtenir finançament i degut a l'actual sistema de tributació. Per tot això, es donen unes condicions poc favorables per a la inversió en habitatges de lloguer i generen unes rendibilitats poc atractives per a la inversió privada.

En conseqüència, es conclou que, si es vol donar un salt d'escala per impulsar aquests allotjaments dotacionals, no és recomanable establir limitacions massa agosarades que dificultin més la presa de decisions d'inversió. Per tant, es proposa que el preu de lloguer màxim sigui del 100% dels preus màxims d'HPO en règim general per tal de continuar garantint la rendibilitat d'aquestes actuacions d'allotjament dotacional.

A més, en el cas d'allotjaments dotacionals amb espais comunitaris, es considera necessari preveure una limitació del preu de lloguer en les situacions en les quals la superfície d'espais comunitaris sigui excessiva en relació als espais privats. A aquest efectes es proposa, únicament als efectes de la determinació de les rendes màximes, que la superfície de repercussió dels espais comunitaris no pugui ser superior al 50% de la superfície privativa de l'allotjament, tal com queda recollit en l'article 16.

Per altra banda, a través de la regulació dels preus de les residències d'estudiants en sòl d'equipament es pretén que aquestes siguin accessibles a tot el col·lectiu, fet que al seu torn ajudarà a reduir la pressió del mercat del lloguer, i en conseqüència repercutirà positivament en tota la població.

Per determinar els costos i els beneficis que implica l'ordenança per als seus destinataris i per a la realitat social i econòmica, l'efecte sobre la competència i la detecció i mesurament de les càrregues administratives, l'estudi econòmic que acompanya aquesta ordenança (Annex 2) se centra en tres objectius principals:

- Analitzar la situació actual de les residències d'estudiants a la ciutat de Barcelona.
- Justificar la necessitat de regular les residències d'estudiants.
- Estudi de viabilitat econòmica de l'ordenança de regulació de les residències d'estudiants en sòl d'equipaments

En l'estudi de l'Annex 2, signat en data 10 de juny del 2024 per Jordi Duatis, per valorar la viabilitat econòmica de l'ordenança s'ha procedit de la manera següent:

- Atès que el preu actual de les residències privades a Barcelona (de 900-1.200 €/mensuals) impedeix l'accés a bona part dels estudiants, l'ordenança proposa fixar preus assequibles pels residents, de l'ordre de 600-700 €/mensuals. Concretament:

PREU MENSUAL (100% places concertades)	Places previstes	
	fins 200 places	200-350 places
Preu mensual habitació individual	704,71 €/mes	645,54 €/mes
Preu mensual IVA inclòs	775,18 €/mes	710,10 €/mes
Preu mensual habitació doble	632,95 €/mes	573,78 €/mes
Preu mensual IVA inclòs	666,24 €/mes	631,16 €/mes

- Els preus adoptats representen una reducció molt significativa en relació amb el preu de les residències privades. En funció de la grandària de la residència la reducció és de l'ordre d'un 38%-44% de la mitjana del mercat privat en habitacions individuals i entre el 25%-32% en habitacions dobles.

RESIDÈNCIES D'ESTUDIANTS (€/mes)	fins 200 places	200-350 places
Preus de mercat (curs 2024-25)		
Mitjana preu mercat. Habitació doble	849,02 €	849,02 €
Mitjana preu mercat. Habitació individual	1.143,03 €	1.143,03 €
Preu mensual (100% places concertades)		
Preu mensual habitació doble	632,95 €	573,78 €
Preu mensual habitació individual	704,71 €	645,54 €
Diferència preus (mercat-concertat)		
Habitació doble	-216,07 €	-275,24 €
	25%	32%
Habitació individual	-438,32 €	-497,49 €
	38%	44%

- L'estudi econòmic de l'Ordenança justifica els criteris de càlcul de la retribució econòmica a satisfer per part de les persones usuàries. Per portar a terme aquest aspecte, l'estudi econòmic ha portat terme un estudi exhaustiu del funcionament de les principals residències d'estudiants de Barcelona, així com de la necessitat d'oferir preus limitats de les places de les residències ubicades en sòl d'equipament.
- A partir dels preus a satisfer per les persones usuàries proposats per l'Ordenança, es calcula la rendibilitat econòmica de la residència d'estudiants amb preus limitats (mètode d'explotació de rendiments). A partir d'aquest valor de mercat de la residència es calcula mitjançant el mètode residual estàtic el valor del sòl.
- Aquest valor de sòl és l'indicador utilitzat de viabilitat. El fet que sigui positiu indica la viabilitat de la promoció i, alhora, comparem el valor de sòl obtingut amb el valor de sòl d'altres usos per a analitzar la coherència econòmica de la proposta.

L'estudi permet comprovar la viabilitat econòmica de les mesures proposades per l'Ordenança en sòls qualificats d'equipament i per tant, concloent que està justificada la regulació de les residències d'estudiants en sòl de sistema d'equipament, atès que en aquest tipus de sòl ha de prevaldre l'interès públic d'afavorir l'accés dels estudiants amb menys recursos econòmics. Aquesta limitació significa disminuir el valor del sòl d'equipament per a residència d'estudiants, però la promoció continua sent viable pel fet que el valor de sòl és positiu.

Finalment, cal esmentar que tot i que actualment la ciutat de Barcelona no compta amb cap cas d'allotjament dotacional residencials col·lectius altres que per raó d'estudi, l'ordenança preveu aquesta possible casuística, establint que la retribució serà com a màxim l'equivalent a la renda màxima per metre quadrat de superfície útil que s'aplica als habitatges amb protecció oficial de

règim general de lloguer o cessió. Tanmateix, atesa la seva singularitat, es preveu que la relació de preus màxims que han de satisfer les persones usuàries s'ha d'incloure en el conveni amb l'Ajuntament que acompanyi el Pla especial urbanístic en desenvolupament l'equipament en qüestió, el qual també inclourà la retribució exigible a les persones usuàries en concepte dels serveis mínims obligatoris determinats per l'Ajuntament en funció de les necessitats del programa funcional d'acord amb els criteris de l'Àrea responsable del servei.

La Modificació del PGM d'allotjaments dotacionals efectuava una regulació de mínims en aquestes qüestions, a l'espera de la regulació i desenvolupament que havia d'efectuar l'Ordenança. En aquest sentit, no hi ha hagut un buit normatiu amb relació a què era exigible per a la promoció dels allotjaments dotacionals, però sí certament mancava un desenvolupament en detall del tot necessari per a tots els actors intervinents en el procediment.

La regulació efectuada en l'Ordenança no implica en cap cas una ampliació dels terminis de resolució dels títols habilitants que es presentin per a l'obtenció de l'autorització per a l'execució de les obres necessàries, ja que és el mateix que estableix l'article 26 de l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres (ORPIMO). En tractar-se de requisits funcionals dels equipaments a projectar, seran directament aportats en el projecte, i per tant se subjectaran a la comprovació ordinària que s'efectuï per part dels tècnics com qualsevol altre aspecte del projecte. Tampoc ha d'implicar cap allargament dels terminis per a l'adjudicació posterior dels equipaments als usuaris finals, ja que els criteris de selecció de les persones usuàries restaran igualment integrats dins dels procediments ordinaris d'adjudicació i no suposaran cap demora objectiva.

No s'estimen costos financers directes ni indirectes derivats de l'aplicació de l'Ordenança reguladora dels equipaments dotacionals.

En relació amb els costos tècnics, no s'estima tampoc que hi puguin haver-hi derivats d'aquesta Ordenança, ni tampoc hi ha incidència en els terminis d'atorgament de les autoritzacions ni en l'adjudicació als destinataris finals.

Barcelona, a la data de la signatura electrònica

 **Ajuntament
de Barcelona** 2024.10.07
11:08:55 +02'00'


Directora d'Actuació Urbanística

 **Ajuntament
de Barcelona** 2024.10.07
11:04:07 +02'00'


Tècnica Economista