



EXP. 24PL17065

INFORME DE VALORACIÓ DE LES ESMENES DELS GRUPS POLÍTICS AL PROJECTE NORMATIU DE L'ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DELS EQUIPAMENTS D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL I REQUISITS FUNCIONALS DE LES RESIDÈNCIES COL·LECTIVES DOCENTS D'ALLOTJAMENT TEMPORAL EN SÒL DE ZONA

Antecedents

En data 10 d'octubre del 2024 la Comissió de Govern va aprovar el projecte normatiu de l'Ordenança municipal reguladora dels equipaments d'allotjament dotacional i requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona.

De conformitat amb l'article 111.1 del Reglament Orgànic Municipal, es va iniciar el termini d'esmenes de 15 dies per als grups polítics en data 14 d'octubre del 2024 i va concloure en data 4 de novembre del 2024.

En l'esmentat termini, i segons el certificat emès per Secretaria General en data 8 de novembre del 2024, hi consta l'entrada d'una esmena per part de la Sra. Janet Sanz Cid (Grup Municipal Barcelona en Comú) en data 4 de novembre del 2024 i número d'entrada a registre 0801930008-1-2024-0465411-1. L'esmena en qüestió consta de 4 punts en total que es valoren a continuació.

Valoració de l'esmena presentada pel Grup Municipal Barcelona en Comú

- 1. Esmena de modificació dels articles 4 i 13. El projecte d'ordenança no concreta la temporalitat dels allotjaments, desprotegit els drets dels residents.**

En el punt 1 de l'escrit d'esmenes, s'afirma que l'article 13 del projecte normatiu de l'Ordenança no estableix la temporalitat dels allotjaments, que aquesta temporalitat es delega a un marc regulador que no estarà sotmès a esmenes i que no hi ha una deguda previsió dels drets dels consumidors, en tant que els residents d'allotjaments també són arrendataris. Diu també que les tipologies a) i b) de l'article 5 són equiparables a l'habitatge habitual i que se'ls ha d'aplicar la Llei d'arrendaments urbans. Addicionalment, estableix que la tipologia a) és susceptible d'obtenir la cèdula d'habitatge.

Pel que fa el fet que l'article 13 de l'Ordenança no estableixi un marc temporal de la durada de l'allotjament, cal assenyalar que el projecte normatiu no ho recull de manera intencionada. L'article 34.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) estableix que *"és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:*

a) Dificultat d'emancipació.



b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.

c) Feina o estudi.

d) Afectació per una actuació urbanística."

Així, estableix diferents casuístiques en què existeix una necessitat temporal d'habitació que es pot satisfer mitjançant els equipaments d'allotjament dotacional. Les categories assenyalades pel TRLUC no són equiparables pel que fa a la determinació d'un límit temporal, perquè no totes les situacions tenen la mateixa previsió de final o canvi en la situació que hagi dut a residir en un equipament d'allotjament dotacional.

Per exemple, quan es tracti de feina o estudi, es podria preveure mitjançant la data de finalització del contracte o del que marqui la matrícula dels estudis. Si és per raó d'afectació urbanística, per la finalització dels passos que hagi de seguir l'Administració en real·lotjar les persones afectades. En el cas de dificultat d'emancipació, requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o social, la temporalitat es regiria per un canvi en la situació de l'individu que faci que no sigui necessari acollir-se al règim, o un termini de revisió d'aquestes condicions objectives. Igualment, dins de casos de la mateixa categoria també les casuístiques poden arribar a diferir de manera destacable.

Aquest fet fa que no sigui ni pràctic ni útil determinar un règim de temporalitat tancat per als equipaments d'allotjament dotacional. El sòl que es pot dedicar a equipaments d'allotjament dotacional no és il·limitat. Tanmateix, fixar un termini com el que suggereix l'esmena (7 anys més 3 de pròrroga obligatòria) suposaria un perjudici per a les persones usuàries que no hi accedeixin en primera instància. La selecció de les persones usuàries ha de ser sempre atenent a la necessitat que presentin en un cert moment en el temps. La situació que els permeti accedir no té vocació de ser permanent, i és per això que es parla de necessitats temporals d'habitació.

Fixar una durada de 7 anys més 3 de pròrroga obligatòria comportaria un greuge a les persones que es trobin en una situació de necessitat dins d'aquest termini i no hi puguin accedir perquè l'equipament ja es trobi complet. En aquest sentit, la situació de la persona usuària que ocupa l'equipament podria canviar i l'Administració pot no tenir constància. D'aquesta manera, la persona que ja no complís els requisits per accedir a l'allotjament dotacional - però en seguis fent ús perquè encara no han transcorregut els 7 anys més 3 de pròrroga obligatòria - ho estaria fent en detriment d'una altra persona que sí que els complís i no hi pogués accedir per aquest motiu.

Per tot això, es fa necessari que s'estableixin, per a cada col·lectiu, els règims propis de temporalitat que corresponguin segons la casuística. Així, la manera en què l'Ordenança regula aquest aspecte és delimitant la seva durada en atenció a la tipologia de l'equipament i el col·lectiu al qual vagi destinat en el marc regulador dels diferents equipaments de titularitat pública. En resum, l'ocupació de l'equipament per part de les persones usuàries ha d'anar



vinculada a l'efectiva subsistència de la necessitat que la va motivar en primera instància, sense que això impliqui que la durada de l'estada hagi de ser efímera.

Així mateix, sembla raonable que les diferents convocatòries d'accés puguin, en el seu cas, afinar més en aquesta qüestió de la temporalitat en l'ocupació, i determinar, si s'escau, el termini màxim d'allotjaments dels usuaris en funció de la tipologia

D'altra banda, pel que esmenta l'esmena en relació amb l'article 34.5ter c) del TRLUC en el seu punt 2n (que es fixi amb l'Administració si el règim és d'ús temporal o rotatori) cal advertir que el projecte normatiu de l'Ordenança ja dona resposta a això establint que el règim d'ús és temporal, i no rotatori. A més, el TRLUC no exigeix que es defineixi el règim fins al punt d'establir una xifra concreta de mesos i/o anys, perquè s'entén que les situacions que generen una necessitat temporal d'habitació són prou diverses com per no poder restar cristal·litzades en una norma que serveix de marc general. Fer-ho seria anar en detriment de l'esperit normatiu tant del precepte esmentat com de la naturalesa de la temporalitat dels equipaments d'allotjament dotacional.

Pel que fa aquest primer punt de l'esmena en què també s'esmenta que les tipologies a) i b) de l'article 5 han de considerar-se habitatge habitual, cal efectuar les següents consideracions. Com ja s'ha determinat, el TRLUC estableix que l'allotjament dotacional és d'ús temporal. En aquest sentit, cal assenyalar que el fet que un allotjament sigui temporal no impedeix, en cap dels sentits, que constitueixi l'habitatge habitual mentre duri l'ocupació per part de la persona usuària que correspongui. És a dir, que sigui temporal no implica que no pugui considerar-se que la persona hi resideix d'una manera habitual i constant.

Igualment, cal assenyalar que de l'esmena es desprèn que la intenció de la mateixa és que l'Ordenança equipari els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional a l'habitatge de protecció pública o habitatge sotmès a la Llei d'arrendaments urbans. L'escrit assenjala que com 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 (que modificava la Llei 18/2007) estableix la superfície mínima que han de tenir els allotjaments dotacionals, aquests s'han de sotmetre a la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans.

La mateixa Llei 18/2007 estableix una diferència entre l'habitatge de protecció pública i els equipaments d'allotjament dotacional. Això és perquè es tracta de modalitats residencials diferenciades en diversos aspectes, com poden ser directament la clau urbanística en què s'ubiquen, la diferent naturalesa urbanística o els col·lectius als quals van destinats i que, definitivament, condicionen la normativa d'aplicació. Evidentment, el mateix passa amb l'habitatge privat (7AD, HP, HP/L). És a dir, que el Decret Llei 50/2020 estableixi les superfícies mínimes que han de tenir els allotjaments dotacionals no ens pot dur a la conclusió que sigui d'aplicació la Llei/1994, d'arrendaments urbans, pel que fa la durada obligatòria que determina l'esmentada normativa. Igualment, la proposta és difícilment acceptable des del punt de vista que sembla que es dirigeixi només als col·lectius de necessitat quan la realitat és que xisteixen



una diversitat àmplia de casuístiques i la durada de les estances sempre ha d'anar vinculada a la situació que la va motivar.

Finalment, pel que fa el contingut de l'esmena que estableix que la tipologia a) és susceptible d'obtenir la cèdula d'habitatge, aquest informe es remet al raonament dels anteriors paràgrafs. Amb tot el que s'ha exposat amb anterioritat, es conclou que s'ha de desestimar aquest punt de l'esmena.

- 2. Esmena derogatòria de l'article 17 i l'apartat 3 de l'article 14. El projecte d'ordenança permet l'especulació immobiliària i urbanística amb els allotjaments sobre sòl d'equipament amb utilitat pública i social.**

En el seu punt segon, l'esmena estableix que els articles 17 i 14.3 de l'Ordenança habiliten els titulars privats a determinar preus d'allotjament sense límit i a seleccionar els adjudicataris sense criteri de servei públic. Afirmar també que la Llei 17/2019, que modifica la Llei d'urbanisme, estableix que el tipus de sòl en què hi ha d'haver equipaments comunitaris no donen lloc a l'aprofitament urbanístic.

Pel que fa a l'afirmació que l'article 17 de l'Ordenança habilita els titulars privats a determinar preus d'allotjament sense límit, cal efectuar la consideració següent. L'esmentat precepte, que transposa la determinació de l'article 17.2 de l'MPGM d'allotjaments dotacionals (AD 17/11/2022), estableix que el pla especial pel qual es desenvolupi l'equipament pot incloure altres compromisos que resultin d'interès públic. Això es fa, tal i com determina l'MPGM d'allotjaments dotacionals, a fi de dotar de certa flexibilitat el desenvolupament d'allotjaments dotacionals de titularitat privada per a promoure iniciatives que puguin ser d'interès públic i social.

Els compromisos poden consistir en la cessió a l'Ajuntament de la titularitat del sòl una vegada transcorregut un termini d'explotació per part del promotor, la cessió de la titularitat o de l'ús d'una part de l'immoble i qualsevol altra contraprestació degudament justificada que pugui afavorir l'increment del patrimoni municipal del sòl o una millor gestió dels serveis municipals. Aquests compromisos, tal com determina l'Ordenança, cal que siguin formalitzats en un conveni específic amb l'Ajuntament en què s'hi incorporin les garanties necessàries per al seu compliment.

És a dir, afirmar que l'Ordenança permet l'especulació immobiliària és incorrecte, en tant que la mateixa el que fa és assegurar-se la possibilitat d'obtenir una sèrie de beneficis que resultin d'interès públic prevalent en relació amb el compliment estricte dels termes de l'Ordenança, a ponderar adequadament a través de la subscripció del corresponent conveni ad hoc, com a instrument que permeti tenir una garantia que les obligacions contretes pel promotor es compliran. L'Administració valorarà la contraprestació oferta pel promotor i avaluarà si, efectivament, es tracta d'una situació en què hi té cabuda apreciar-hi interès públic. Aquest interès públic, d'altra banda, s'haurà de justificar. Finalment, serà només llavors quan el pla especial podrà preveure que una part de les places (amb un màxim de 50%) no estiguin limitades



pel barem de preus que marca l'Ordenança a l'article 16. Cal recordar també que tot el que s'ha esmentat és una possibilitat per a l'Administració i en cap cas és tracta d'una obligació d'acceptar-ho.

En relació amb l'afirmació de que l'article 14.3 de l'Ordenança permeti seleccionar els adjudicataris sense criteri de servei públic, convé també fer la següent observació. L'esmentat precepte de l'Ordenança només és rellevant en els casos en què el promotor hagi ofert una contraprestació, aquesta s'hagi valorat com a interès públic i s'hagi signat un conveni i redactat el respectiu pla especial que determini exactament quin és el nombre de places que no estarà sotmès al barem de preus limitat de l'article 16 de l'Ordenança. És a dir, en la resta de casos, aquest precepte no serà d'aplicació.

Tampoc és precisa la interpretació del text que es fa de l'Ordenança quan s'afirma que els articles 17 i 14.3 permeten que hi hagi un aprofitament urbanístic. Els articles 37 TRLUC i 36 RLUC defineixen l'aprofitament urbanístic com la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic així com la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea. Així mateix, determina que no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics, cosa que no és d'aplicació per als equipaments privats. Evidentment, l'Ordenança no regula cap d'aquestes qüestions que ja estableix la Llei, com no podria ser d'altra manera

Finalment, cal afegir que l'MPGM d'allotjaments dotacionals, que és la normativa en la que l'Ordenança es recolza per a ser desenvolupada, estableix en el seu article 10 quina és la quantitat màxima de reserva de sòl que pot ser destinada a equipament d'allotjament dotacional de titularitat privada. Amb tot el que s'ha exposat en aquest paràgraf i els anteriors, es conclou que no és possible apreciar que els articles 17 i 14.3 de l'Ordenança habilitin els titulars privats a determinar preus d'allotjament sense límit i a seleccionar els adjudicataris sense criteri de servei públic, i que per tant, es desestima aquest punt de l'esmena.

3. Esmena de modificació de l'article 14. El projecte d'ordenança no atén el dret preferent de l'Ajuntament d'accedir a allotjaments de titularitat privada.

El tercer punt de l'esmena fa referència a que l'Ordenança no fa prou incidència en quins han de ser els criteris de selecció de les persones usuàries. Pel que fa el supòsit de l'article 14.3, aquest informe es remet a la valoració de l'apartat anterior. Pel que fa la resta de criteris que determina l'Ordenança per a la selecció de les persones usuàries, la Memòria general del projecte normatiu que acompanya l'Ordenança desenvolupa com s'han elaborat les previsions de l'article 14, que són d'aplicabilitat tant als equipaments públics com privats.

En aquest sentit, la Memòria determina que l'Ordenança fixa uns criteris bàsics amb un ordre de prelació. Amb aquests criteris bàsics, l'Ordenança té la vocació de reforçar el coneixement de la dignitat de les persones, la igualtat d'oportunitats, la llibertat, la tolerància, la justícia social, la no violència, el pluralisme i la interculturalitat. L'assoliment de protecció de les persones pel que fa



a les possibles situacions discriminatòries o de desigualtat requereix articular instruments o mesures adequades per a la consecució de la finalitat.

L'article 14 de l'Ordenança s'ha redactat de conformitat amb l'esperit normatiu dels diferents preceptes que s'esmenten a la Memòria, entre d'altres, els articles 9.2, 10, 14 i 49 de la Constitució Espanyola i el 4, 15,2 i 40.8 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya. De la mateixa manera, també s'han tingut en compte la resta de preceptes continguts en la diferent normativa esmentada a la Memòria que ha desenvolupat els articles anteriorment enumerats.

4. Esmena de modificació de l'article 16. El projecte d'ordenança no preveu preus ajustats als ingressos ni protegeix els residents de sobre costos abusius en allotjaments amb un preu d'habitatge protegit.

El punt quart de l'esmena diu que el projecte normatiu de l'Ordenança no preveu preus d'habitatge protegit de règim especial ni protegeix els residents de l'aplicació de despeses addicionals abusives en allotjaments amb un preu d'habitatge protegit.

Pel que fa el barems de preus fixats en l'Ordenança, aquest informe es remet a l'informe d'impacte econòmic i social que forma part de l'expedient que acompanya el projecte normatiu. A grans trets, les observacions que cal fer pel que fa els preus són les següents.

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.

D'acord amb els annexos que acompanyen l'informe d'impacte econòmic i social esmentat, a partir de l'estudi de casos existents, es van avaluar els possibles criteris per fixar el preu de lloguer a satisfer pels usuaris dels allotjaments dotacionals conclouent que, atesa la naturalesa eminentment social d'aquest 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.

A partir de l'anàlisi de la realitat socioeconòmica i també tenint sempre present que per a què un promotor privat vulgui desenvolupar un equipament aquest ha de ser rendible, es va concloure que si es volia donar un salt d'escala per impulsar aquests allotjaments dotacionals, calia afavorir les decisions d'inversions i acotar raonablement la determinació del preu a satisfer. Per tant, es va proposar que el preu de lloguer màxim fos del 100% dels preus màxims d'HPO en règim general per tal de continuar garantint la rendibilitat d'aquestes actuacions d'allotjament dotacional i que seguissin sent accessibles per a la població.

A més, en el cas d'allotjaments dotacionals amb espais comunitaris, es va considerar 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 va proposar,



**Ajuntament
de Barcelona**

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 reduir la pressió del mercat del lloguer, i en conseqüència repercutirà positivament en tota la població.

L'Ordenança, basant-se un cop més en els annexos que acompanyaven l'informe d'impacte econòmic i social, proposa un preu que representen una reducció molt significativa en relació amb el preu de les residències privades avui dia. 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.

En conclusió, sempre tenint present que l'esperit i objectiu de l'Ordenança és poder abastir el municipi de Barcelona d'oferta d'allotjament dotacional i que a la vegada aquest sigui accessible i assequible per a qui ho necessiti, correspon desestimar el quart punt de l'esmena presentada.

Barcelona, a la data de la darrera signatura electrònica

Vist i plau,



**Ajuntament
de Barcelona**

2025.02.12
12:12:32
+01'00'



Lletrada de la Direcció d'Actuació Urbanística



**Ajuntament
de Barcelona**

2025.02.13
08:54:51
+01'00'



Directora d'Actuació Urbanística