

AL AJUNTAMENT DE BARCELONA

En **XAVIER VILAJOANA EDUARDO** amb DNI [REDACTED], actuant en nom i representació en la seva condició de President, de l' **ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS I CONSTRUCTORS D' EDIFICIS DE CATALUNYA (APCE)**, amb domicili a l'avinguda Diagonal 472-476, entresol, CIF G-08482440, inscrita en el Registre d'Associacions Sindicals d'Empresaris del Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya amb el número d'expedient 08/214, foli 54, volum I.

EXPOS A:

Que havent estat comunicat que s'ha obert tràmit d'audiència per presentar al·legacions i/o observacions a *l'aprovació inicial de l'Ordenança municipal reguladora dels equipaments d'allotjament dotacional en desenvolupament de la Modificació del Pla general metropolità per a regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona i requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona regulades al Pla especial urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, habitatges d'ús turístic, llars compartides i residències col·lectives docents d'allotjament temporal a la ciutat de Barcelona*, publicat al BOPB el 10 de març de 2025, dins del termini conferit comparec i com millor procedeixi passo a presentar les següents,

OBSERVACIONS :

PRÈVIA.- Consideracions generals a l'Ordenança

L'objecte bàsic d'aquesta ordenança, és regular certs aspectes bàsics dels equipaments comunitaris d'allotjament dotacional en desenvolupament de la disposició addicional 1^a de la *MPGM per a regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona* i els requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona, en desenvolupament de la disposició transitòria 9a de la *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*. Per tant podria interpretar-se que la present ordenança és el

desenvolupament d'un mandat que prové d'altres normatives ja existents en l'ordenament jurídic local.

En aquest sentit, l'ordenança preveu **tres tipus d'allotjaments dotacionals**.

- Complets: en règim privatiu de tots els espais.
- Amb espais comunitaris: a banda d'espais privatis, tenen espais comunitaris.
- Residencial col·lectiu: allotjament amb habitacions individuals o dobles amb bany, amb espais comunitaris i serveis per a les persones usuàries.

Els preus màxims d'aquests tres tipus d'equipaments seran els mateixos que els dels habitatges de protecció oficial en règim de lloguer (actualment 10,65 €/m²)

Es constata que en el document es proposa l'equiparació de la regulació amb preus assequibles dels equipaments dotacionals i les residències d'estudiants, tant públics com privats, sense distinció i amb les mateixes obligacions. Creiem que en el mercat d'una ciutat com Barcelona, han d'existir productes de totes les tipologies (lliures i regulats), doncs responen a necessitats i a demandes diferents.

ES SOL·LICITA UNA REFLEXIÓ SOBRE LA CONVENIÈNCIA D'APOSTAR PER UN MODEL ON S'EXIGEIX LES MATEIXES OBLIGACIONS TANT EN SÒLS PÚBLICS COM PRIVATS I QUE MALAURADAMENT EN ELS ÚLTIMS ANYS NO ESTAN ACONSEGUINT MOBILITZAR DE FORMA REEIXIDA AL SECTOR PRIVAT.

PRIMERA.- Respecte del Article 16 Barem de preus màxims que han de satisfer les persones usuàries i l'Article 17 Oferiment pel promotor privat d'altres compromisos d'interès general

Per tal de facilitar i promoure la viabilitat dels projectes per part del sector privat, **es suggereix que s'estudiï la possibilitat d'ampliar el nombre de places que no queden sotmeses al barem de preus establert a l'article 16 de l'ordenança (màxim d'un 50%)**, doncs els compromisos exigits en l'article 17 (bàsicament cessió a l'Ajuntament de la titularitat del sòl una vegada transcorregut un termini d'explotació per part del promotor, cessió de la titularitat o de l'ús d'una part de l'immoble o qualsevol altra contraprestació degudament justificada que pugui afavorir l'increment del patrimoni municipal del sòl o la gestió dels serveis municipals) semblen ja prou exigents per no poder cobrir un nombre superior de places no sotmeses al barem de preus. De

fet aquests requisits establerts a l'article 17 poden suposar un impediment molt important per la viabilitat dels projectes, doncs s'exigeix la cessió gratuïta al Ajuntament del sòl o de la titularitat del immoble a canvi d'una rendibilitat econòmica del projecte ja de per si limitada pel barem de preus en com a mínim el 50% de places.

PER TAL DE PODER DOTAR D'UNA MÍNIMA VIABILITAT ALS PROJECTES D'INICIATIVA PRIVADA, ES SUGGEREIX QUE S'ESTUDIÏ LA POSSIBILITAT D'AMPLIAR EL TANT PER CENT DE PLACES NO SOTMESSES AL BÀREM DE PREUS ESTABLERT A L'ARTICLE 16 I ESTUDIAR TAMBÉ UNA MODIFICACIÓ I/O REBAIXA DE LES EXIGÈNCIES DELS COMPROMISOS DEL PROMOTOR PRIVAT ESTABLERTS A L'ARTICLE 17 DE LA PRESENT ORDENANÇA.

SEGONA.- respecte de la flexibilització dels paràmetres urbanístics dels habitatges "Coliving" en sòl residencial

Com s'ha comentat en diverses ocasions per aquesta part, els paràmetres urbanístics tant estrictes en relació les densitats i les reserves del 30% d'HPO i reserves de places d'aparcament que es preveuen pels habitatges "Coliving" en sòl residencial, suposen un clar fre per la inversió privada per aquests tipus d'allotjament, fet que s'ha constatat de forma evident des de l'aprovació del ***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***, una oportunitat històrica que les dades indiquen que està sent desaprofitada, doncs les iniciatives privades per desenvolupar noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer a la ciutat, es veuen molts cops frenades per les mencionades exigències urbanístiques.

En la present ordenança, aquests paràmetres urbanístics, sobretot en relació a les densitats i la reserva de places d'aparcament, són molt més flexibles, el que permet una millor perspectiva per la viabilitat dels equipaments d'allotjament dotacional com per les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl. Flexibilitzant els paràmetres urbanístics en relació a la densitat, reserva de places d'aparcament i reserva del 30% d'HPO pels habitatges "Coliving" en sòl residencial permetria un millor encaix i viabilitat dels projectes al no haver d'ajustar-se estrictament a les previsions previstes en el planejament general del PGM.

ES SUGGEREIX QUE S'ESTUDIÏ LA POSSIBILITAT D'APLICAR UNA FLEXIBILITZACIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS EN RELACIÓ A LA

DENSITAT I LES PLACES D'APARCAMENT EN EL PGM PER MILLORAR LA VIABILITAT DELS PROJECTES DELS HABITATGES "COLIVING" EN SÒL RESIDENCIAL.

Per tot això,

SOL·LICITA

Que tingui per presentat aquest escrit i per comparegut en la representació que ostento en el tràmit d'audiència per presentar al·legacions i/o observacions als documents de ***l'aprovació inicial de l'Ordenança municipal reguladora dels equipaments d'allotjament dotacional en desenvolupament de la Modificació del Pla general metropolità per a regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona i requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona regulades al Pla especial urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, habitatges d'ús turístic, llars compartides i residències col·lectives docents d'allotjament temporal a la ciutat de Barcelona, publicat al BOPB el 10 de març de 2025*** i per realitzades aquestes observacions, a fi que es valorin i si es considera pertinent es tinguin en compte per la futura redacció del text normatiu.

Barcelona, a 9 d'abril de 2025.

Xavier Vilajoana Eduardo

OFICINA D'ATENCIÓ CIUTADANA (OAC). PI Sant Miquel, 3, 08002 -BARCELONA