



**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**

EXPEDIENT 24PL17065

INFORME DE LES AL·LEGACIONS

Aprovació inicial i exposició al públic

La Comissió d'Ecologia, Urbanisme, Mobilitat i Habitatge, en la seva sessió celebrada el dia 18 de febrer de 2025, va acordar aprovar inicialment 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, i sotmetre-la a informació pública durant un període de 30 dies, de conformitat amb el que disposa l'article 112 del Reglament Orgànic Municipal. L'acord d'aprovació inicial va ser publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 10 de març del 2025. L'expedient va restar exposat al públic per a la seva consulta des de l'11 de març fins al 23 d'abril de 2025, període durant el qual es van poder formular al·legacions.

Al·legacions presentades

Durant el termini d'exposició al públic han estat presentades 6 al·legacions:

- a) [REDACTED], en representació [REDACTED], en data 24 d'abril de 2025;
- b) [REDACTED] en representació de [REDACTED], en data 23 d'abril de 2025;
- c) [REDACTED] en representació del [REDACTED], en data 23 d'abril de 2025;
- d) [REDACTED], en representació de [REDACTED] en data 23 d'abril de 2025;
- e) [REDACTED], en representació [REDACTED]
[REDACTED], en data 22 d'abril de 2025;
- f) [REDACTED] en representació de [REDACTED]
[REDACTED] en data 30 d'abril de 2025;



Contingut de les al·legacions

Al·legació del [REDACTED], en representació [REDACTED], en data 24 d'abril de 2025

L'escrit presentat incorpora les al·legacions següents:

PRIMERA. L'ordenança aprovada inicialment, d'acord amb la seva disposició transitòria única, no pot resultar aplicable a cap residència col·lectiva docent d'allotjament temporal existent i amb llicència concedida, encara que estigui en construcció

Segons el redactat de l'Ordenança aprovada inicialment resulta evident:

1. Que les residències col·lectives docent d'allotjament temporal en el sòl de la zona només es fixen els requisits funcionals mínims del Capítol Segon de l'Ordenança, no resulta aplicable cap altre extrem de l'Ordenança excepte les previsions sobre el cens. De la mateixa manera tampoc els resulten d'aplicació els requisits relatius als equipament dotacionals com els criteris de selecció ni condicions retributives/preu de lloguer.
2. Si es tracta de residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de l'MPGM, aquestes es segueixen regint pel planejament en virtut del qual es van implantar; en aquest cas, no seran aplicables ni els requisits mínims funcionals del Capítol Segon de l'Ordenança, atès que es tracta de residències autoritzades d'acord amb el planejament previ.

Es considera que el redactat de la Disposició Transitòria Única de l'Ordenança no és prou clar, ja que sembla fer referència únicament als establiments en funcionament, però després es refereix a aquells autoritzats d'acord amb el planejament previ a l'MPGM d'allotjament dotacional.

Les residències de titularitat d'ATIR s'han de considerar existents als efectes de la Disposició Transitòria Única de l'ordenança aprovada inicialment, tot i no estar en funcionament:

- Residències titularitat d'ATIR contemplades al cens del PEUAT 2021 com a residències en tràmit.
- Residències existents en construcció, que es van concedir amb les llicències d'obres amb núm. d'expedient 01-2020LL14442 i 01-2020LL14440, les llicències van ser atorgades al 23 de març de 2022, amb caràcter previ a l'entrada en vigor de l'MPGM.



- Consideren que les residències de referència van ser atorgades segons el planejament previ al PEUAT 2021 i a l'MPGM d'allotjament dotacional, i que per tant, no resultaria d'aplicació els requisits funcionals mínims establerts al PEUAT 2021 ni a l'MPGM, ni a l'Ordenança aprovada inicialment.

El redactat aprovat inicialment de la Disposició Transitòria Única no és suficientment clar i resulta necessari incorporar que s'exigeixi l'observança per part de les Administracions Públiques dels principis de bona regulació que exigeixen que l'Ajuntament redacti l'Ordenança de tal forma que s'observi el principi de seguretat jurídica i transparència.

SEGONA. Els apartats segon i tercer de la disposició transitòria única de l'ordenança són contraris als propis termes de l'ordenança i del PEUAT 2021, així com a la normativa urbanística sobre edificacions disconformes

Consideren que la previsió de l'apartat segon, on s'estableix que en casos de substitució de l'edifici, d'increment de sostre o volum edificat o d'execució d'obres de rehabilitació en residències col·lectives d'allotjament temporal en zona hauran d'aplicar en la seva totalitat les disposicions de l'ordenança, resulta contradictòria amb els articles 1 i 2 de l'ordenança, que preveuen que les residències col·lectives docent d'allotjament temporal en sòl de zona els hi serà aplicable els requisits funcionals mínims del Capítol Segon de l'Ordenança.

L'Ordenança únicament resulta aplicable a les residències en sòl de zona pel que fa als requisits funcionals mínims en coherència amb la Disposició Transitòria Novena el PEUAT 2021, però sense que sigui aplicable altres requisits relatius als equipaments dotacionals com els criteris de selecció ni condicions retributives/preu de lloguer, regulats a l'MPGM d'allotjament dotacional i no al PEUAT 2021.

Argumenten que el redactat de l'apartat tercer de la Disposició Transitòria Única de l'Ordenança defineix la gran rehabilitació com la simple redistribució general d'espais, utilitzant l'expressió "o", enlloc de "a més", està contradient la definició que fa l'article 119.3 del RLUC, que requereix per estar davant una gran rehabilitació que la redistribució general d'espais s'acompanyi cumulativament d'una actuació global en un edifici.

El RLUC té per objecte dur a terme el TRLUC, entre els aspectes desenvolupats d'aquest, es troba la definició de les actuacions de gran rehabilitació als efectes de precisar el règim de disconformitat recollit a l'apartat 4t de l'article 108 del TRLUC (*"Les decisions administratives s'ajustaran a l'ordre de jerarquia que estableixin les lleis. Cap disposició administrativa podrà*



vulnerar els preceptes d'altre de rang superior”), text al que l’Ordenança s’hauria d’adequar. Els al·legants manifesten que la definició de gran rehabilitació que es troba a l’apartat 3er de la Disposició Transitòria Única de l’Ordenança aprovada inicialment és contradictòria amb el concepte de gran rehabilitació del RLUC.

Sol·licita:

- Matisar la Disposició Transitòria Única de l’ordenança per afegir que tampoc serà d’aplicació a les residències col·lectives docents d’allotjament temporal en sòl de zona en el que el PEUAT 2021 constés com a residència en tràmit i per les que s’hagués atorgat llicència d’obres d’acord amb el planejament previ al PEUAT 2021 i a l’MPGM d’allotjament dotacional.
- Que es clarifiqui que les residències col·lectives docents d’allotjament temporal en sòl de zona existents amb anterioritat a l’entrada en vigor de l’MPGM inclouen les marcades com “en tràmit” al llistat annex al PEUAT 2021 i per a les que posteriorment s’hagi atorgat la corresponent llicència d’obres segons el planejament previ al PEUAT 2021 i a l’MPGM d’allotjament dotacional.
- Incorporació a la Disposició Transitòria Única de l’MPGM que es podrà garantir la necessària seguretat jurídica a tots els titulars d’establiments que, tot i que encara no estiguin en funcionament, estiguin reconeguts al cens del PEUAT 2021 i de l’MPGM com a previs als instruments de planejament i per als que no resulti d’aplicació l’Ordenança aprovada inicialment
- Corregir el redactat de l’apartat segon de la Disposició Transitòria Única de l’Ordenança aprovada inicialment per clarificar que quan es pretengui la substitució de l’edifici, d’increment de sostre o volum edificat o d’execució d’obres de gran rehabilitació en cas de residències col·lectives docents d’allotjament temporal en sòl de zona, s’aplicaran els requisits mínims funcionals del Capítol Segon de l’Ordenança.
- Modificació de la definició de gran rehabilitació de l’apartat tercer de la Disposició Transitòria Única de l’Ordenança aprovada inicialment de forma que coincideixi amb l’article 119.3.a) del RLUC, per tal de donar compliment al principi de jerarquia normativa.
- Ajustar tant l’apartat segon com l’apartat tercer de la Disposició Transitòria Única de l’Ordenança aprovada inicialment, en el sentit de clarificar que, quan es pretengui la substitució de l’edifici, d’increment de sostre o volum edificat o d’execució d’obres de gran rehabilitació en casos de residències col·lectives docents d’allotjament temporal en sòl de zona, s’aplicaran únicament els requisits mínims funcionals del Capítol Segon de l’Ordenança (i no la resta de requisits); i ajustar la definició de gran rehabilitació de forma



que es correspongui amb el conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici que comporti la modificació del conjunt estructural de l'edifici i, a més, la redistribució general del espai.

Al·legació del [REDACTED] en representació de [REDACTED] en data 23 d'abril de 2025;

L'escrit presentat incorpora les al·legacions següents:

PRIMERA. Vulneració del principi de seguretat jurídica i igualtat de tracte.

Es considera que l'Ordenança no acaba de concretar la forma en la que s'han de calcular els preus màxims als equipaments que no es troben en sòl públic; només es menciona genèricament que s'aplicarà la normativa de preus públic però no ho detalla. Això provoca que les persones afectades no puguin saber quins seran els preus màxims

Els equipaments d'allotjament dotacional tenen com a objectiu cobrir necessitats temporals d'habitatge per a les persones i es classifiquen en tres tipus: dotacional complet, amb espais comunitaris i residencial col·lectiu. L'Ordenança regula diversos aspectes d'aquests equipaments, com ara les condicions físiques d'implantació, els serveis obligatoris, els criteris per seleccionar els usuaris i els barems de preus aplicables.

L'article 16 especifica els imports i estableix un règim concret per als allotjaments col·lectius d'iniciativa privada, mentre que per als situats en sòl públic s'aplica un règim retributiu diferent. Tot i això, es detecta una manca de concreció pel que fa al càlcul dels preus màxims en els equipaments que no estan en sòl públic. L'Ordenança només fa una referència genèrica a la normativa de preus públics, sense detallar com s'han d'aplicar aquests criteris. Aquesta manca de claredat genera incertesa entre les persones afectades, que no poden saber amb seguretat quins seran els preus màxims que se'ls podrien aplicar

Al·leguen que la remissió genèrica a la normativa de preus públics resulta contrària al principi d'igualtat i de seguretat jurídica, la que resultaria d'aplicació a establiments operats per particulars pel fet de que el sòl sigui de titularitat pública. La regulació resultaria d'interès si el propietari del sòl i l'operador de l'establiment fossin públics; però la realitat és que als casos dels membres de l'ARECMAC el sòl és de titularitat pública però l'explotació de l'establiment la realitza un particular. Sent l'explotació del sòl la que determina el cost del servei, consideren que



hauria de ser aquest criteri el que determini el règim a aplicar per la determinació dels barems de la retribució a obtenir pels operadors amb independència del sòl.

Argumenten que la previsió de l'apartat 3 de l'article 16 no contempla explícitament el cas en què un equipament ubicat en sòl públic sigui gestionat per una entitat privada. Aquesta omisió pot generar confusió, ja que es podria interpretar que pel simple fet que el sòl sigui de titularitat pública, s'hauria d'aplicat la normativa de preus públics per determinar el preu màxim que han de pagar els usuaris encara que la gestió no sigui pública. L'ambigüitat pot portar a aplicacions incorrectes de la normativa i a una manca de claredat per als usuaris i operadors.

Consideren que el principi de seguretat jurídica hauria també d'incorporar la promoció de la igualtat, el principi es veuria vulnerat ja que s'estableix l'aplicació d'un règim jurídic diferent als operadors, no en funció de la seva naturalesa pública o privada, sinó en funció del sòl on s'ubiquen els equipaments de propietat pública o no.

SEGONA. El redactat actual de la disposició transitòria única de l'Ordenança no resulta clar en relació amb el règim transitori aplicable als establiments preexistents.

L'article 129 de la Llei 39/2015 estableix l'obligació de les Administracions Públiques d'observar els principis de bona regulació, que exigeixen, entre altres, a redactar l'Ordenança de forma que es garanteixi la claredat i la certesa a la redacció de les normes. Es cita una Sentència del Tribunal Suprem que recorda la obligació de la claredat i la no confusió normativa.

S'argumenta que el text inicialment aprovat de l'Ordenança s'ha de modificar per presentar una redacció confusa, ja que per el redactat de la Disposició Transitòria Única no seria d'aplicació als equipaments d'allotjament temporal i les residències col·lectives docents ubicades en sòl de zona existents de forma prèvia a la MPGM, que es seguirien per el planejament amb el que s'han implantat.

TERCERA. L'aprovació definitiva de l'ordenança en els termes actuals resultaria contrària a dret per vulneració del règim aplicable a les edificacions disconformes amb el planejament.

El contingut de l'apartat és quasi idèntic que el segon apartat de l'al·legació del [REDACTED], en representació [REDACTED]

Sol·licita:

- Modificar el redactat de l'article 16.3 de l'Ordenança, que hauria d'expressament assenyalar que la determinació dels preus màxims a satisfer per les persones usuàries es fa segons amb la normativa de preus públics als allotjaments dotacionals ubicats al sòl de titularitat pública quan la seva explotació sigui d'iniciativa pública.
- Modificació de la Disposició Transitòria Única de l'Ordenança per incloure els establiments que en el moment d'entrada en vigor de la MPGM ja tenien un planejament derivat o títols habilitants que permetessin la seva implantació, tot i que tals establiment no existissin físicament al moment de l'entrada en vigor. La incorporació de la modificació permetria que el text que s'aprovi definitivament atorgui als titulars dels establiments les garanties suficients i seguretat jurídica en relació a la seva aplicació.
- Modificació del text inicialment aprovat de l'Ordenança ja que presenta una redacció confusa a la seva Disposició Transitòria Única.
- Modificació de la lletra a) de l'apartat 3 de la Disposició Transitòria Única, de forma que coincideixi amb l'establert a la lletra a) del tercer apartat de l'article 119 del RLUC, als efectes de complir amb el principi de jerarquia normativa comprès al article 128 de la Llei 39/2015.

██████████ en representació del ██████████, en data
23 d'abril de 2025;

L'escrit presentat incorpora les al·legacions següents:

PRIMERA. Vulneració de llibertat d'empresa.

L'al·legant considera que l'ordenança que obliga a gestionar els equipaments exclusivament per entitats sense ànim de lucre és desproporcionada i contrària al principi de llibertat d'empresa recollit a l'article 38 de la Constitució Espanyola. Argumenta que aquesta intervenció municipal no està degudament justificada ni basada en un interès general acreditat, i que comporta una limitació injustificada de la competència, una reducció de l'oferta i un desincentiu a la inversió. A més, defensa que l'experiència d'altres països europeus demostra l'eficàcia de la col·laboració públic-privada en la provisió d'aquests serveis.

SEGONA. Inseguretat jurídica derivada del control municipal de preus



S'argumenta que la regulació no defineix clarament què s'entén per preus assequibles, ja que no incorpora referències a índexs objectius ni mecanismes automàtics de revisió, fet que genera inseguretat jurídica. Aquesta manca de concreció atorga una discrecionalitat excessiva a l'administració, que podria derivar en arbitrarietat. A més, s'adverteix que el control de preus podria ser inconstitucional si no es justifica adequadament i no s'ajusta a la finalitat perseguida. Finalment, es considera que la incertesa sobre els retorns econòmics pot frenar la inversió i reduir l'atractiu del model proposat.

TERCERA. Falta de proporcionalitat als requisits urbanístics i funcionals

Es considera que s'estableixen condicions molt estrictes sobre les dimensions mínimes de les habitacions, la dotació d'espais comuns i de serveis comunitaris mentre que no s'ofereixen mecanismes d'adaptació a casos particulars, tal rigidesa normativa dificulta la rehabilitació i adaptació d'edificis actuals per el seu ús com allotjament dotacional, també impedeix introduir models més eficients en l'espai necessaris a Barcelona. S'argumenta que la falta de proporcionalitat suposa una barrera innecessària per al desenvolupament d'iniciatives noves i no està justificada per raons de salubritat, funcionalitat ni convivència.

QUARTA. Equiparació insuficient al PEUAT

L'ordenança inclouria criteris del PEUAT que limitarien la implantació de residències col·lectives docents com si fossin equipaments turístics, tal assimilació és tècnica i errònia, dons no tenen la mateixa naturalesa, duració, rotació d'usuaris ni finalitat que els allotjament turístics. La confusió normativa perjudica els projectes dirigits a estudiants, investigats i persones desplaçades per formació a la ciutat.

CINQUENA. Necessitat de reconèixer els models mixtes d'allotjament

L'al·legant considera que el text impedeix l'existència d'unitats funcionals autònomes dintre dels allotjaments dotacionals, ja que no es pot incloure espais de cuina o bany privat. La prohibició exclouria models mixtes implantats a l'àmbit europeu, on la combinació de zones comuns i espais privats permeten major autonomia als usuaris. Limitar el disseny arquitectònic va en contra de la innovació i de les noves necessitats habitacionals de la població jove.

SISIENA. Falta d'estudis econòmics de viabilitat



S'argumenta que la proposta no inclou estudis econòmics que permetin valorar la viabilitat reals dels equipaments dotacionals. No s'analitza ni si el model proposat permet cobrir els costos de promoció, gestió ni manteniment ni l'impacte que les condicions podrien suposar sobre l'oferta de places i l'atracció d'inversió. La falta d'aquests estudis pot suposar normatives de difícil aplicació que poden quedar sense efectes a la pràctica o generar conflictes.

SETENA. Risc de generació d'oferta insuficient

S'argumenta que la combinació dels aspectes abans mencionats pot generar una falta estructural de places d'allotjament dotacional que afectaria directament a la població que es pretén ajudar. Una regulació intervencionista, sense incentius adequats ni seguretat jurídica desincentiva la iniciativa privada i causa una sobrecarrega a l'administració pública, que considera que no té suficient capacitat per atendre tota la demanda.

Sol·licita:

La modificació de l'Ordenança municipal reguladora dels equipaments d'allotjament dotacional, incorporant criteris de major proporcionalitat, seguretat jurídica, obertura a la iniciativa privada i adequació a la realitat dels models d'allotjament temporal.

Al·legació de [REDACTED], en representació de [REDACTED]
[REDACTED] en data 23 d'abril de 2025

L'escrit presentat incorpora les al·legacions següents:

Es raona la falta de motivació per a la limitació de places i de les habitacions superiors a la doble, així com les superfícies emprades per cada modalitat, per vulnerar la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge i allotjaments residencials, així com el principi de jerarquia normativa

PRIMERA. Manca de competència municipal i infracció del principi de jerarquia normativa.

S'al·lega la falta de competència municipal, així com la infracció de jerarquia normativa, fet que suposaria nul·litat. És competència del govern establir reglamentàriament les condicions mínimes d'habilitat per als allotjaments dotacionals entre altres, i el Govern no ho ha



desenvolupat, per tant, tant la MPGM com l'Ordenança incorporen uns estàndards restrictius que no han estat validats per una norma dictada per l'administració competent que s'han elaborat en invasió de competències.

Mentre la Generalitat no reguli, modifiqui ni derogui el Decret 141/2012 de l'adaptació de les noves tipologies d'allotjament dotacional residencial als estàndards vigents, l'Ajuntament, ni per Ordenança ni per regulació normativa de la MPGM podrà reduir els actuals estàndards o les superfícies mínimes d'habitació compartida mitjançant modificacions substancials. És per la reserva legal en relació a l'invasió regulatòria i substancial, que l'Ordenança, i en especial, l'article 12 i l'article 11.3.c) de la normativa de la MPGM resultarien nuls de ple dret per la limitació d'habitació superior a la doble i per les superfícies útils mínimes de l'habitació individual i doble, per ser contraris als estàndards vigents aplicables als allotjaments dotacionals residencials amb restricció dels drets dels usuaris i dels operadors.

A la Memòria Informativa de la Refosa de l'MPGM es reconeix que està pendent de l'adaptació del Decret 141/2012; l'al·legant considera que no s'elaboren adequacions sinó restriccions, les determinacions sobre els habitatges del Decret Llei no es prenen com a referència per als allotjaments dotacionals residencials col·lectius, fent que l'MPGM i l'Ordenança innovin i restringeixin els estàndards del Decret.

Al·leguen que la regulació municipal esdevé nul·la per manca de competència i per infracció del principi de jerarquia normativa, en especial, 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 d'habitació individual i doble, sent contrari a l'article 4 del Decret 141/2012 i l'article 62 de l'Ordenança Metropolitana d'Edificació. Envaeix una competència municipal, per tant, infringeix el principi de jerarquia normativa.

SEGONA. Manca de motivació

Argumenten que l'Ordenança no és motivada ja que no s'admeten unitats d'habitacions superior a la doble; aquesta manca de motivació contrasta amb la versatilitat i la temporalitat que es desprèn d'aquesta modalitat d'allotjament dotacional residencial que en moltes ocasions esdevé ocasional. S'al·lega que la limitació resulta incongruent i injustificada.

Assenyalen que la mesura contrasta amb les modalitats tipus "clúster" incorporades en alguns planejaments ja incorporats a la ciutat, com la Residència Pallars de Barcelona.



La falta de motivació també es considera arbitrària, ja que els paràmetres d'ocupació de l'habitatge tradicional cap a un model d'allotjament residencial no presenten una raó de ser o motivació defensable, més que limitar el recurs habitacional, l'activitat econòmica i el sector en perjudici dels usuaris que busquen aquesta modalitat com a recurs temporal i no definitiu.

Sol·licita:

Adaptar l'Ordenança aprovada inicialment als estàndards de l'art. 4 del Decret 141/012 i a altres modalitats d'allotjament temporal, tipus clúster, ja existents.

Al·legació del [REDACTED], **en representació** [REDACTED]
[REDACTED], **en data 22 d'abril de 2025;**

L'escrit presentat incorpora les al·legacions següents:

PRIMERA.- Respecte de l' 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 facilitar i promoure la viabilitat dels projectes es suggereix que s'estudiï la possibilitat d'ampliar el nombre de places que no quedin sotmeses al barem de preus establerts a l'article 16 de l'ordenança, ja que els compromisos exigits a l'article 17 semblen prou exigents per no poder cobrir un nombre superior de places no sotmeses al barem de preus. S'argumenta que els requisits de l'article 17 poden suposar un impediment important per a la viabilitat dels projectes, ja que s'exigeix la cessió gratuïta a l'Ajuntament del sòl o de la titularitat de l'immoble a canvi d'una rendibilitat econòmica del projecte, que ja es troba limitat pel barem dels preus.

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

Es considera que els paràmetres urbanístics i la reserva de places d'aparcament que es preveu per als habitatges "Coliving" suposen un fre per a la inversió privada en aquest tipus d'allotjament, fet que es constata de forma evident des de l'aprovació del Decret Llei 50/2020. A l'ordenança els paràmetres urbanístics, sobretot en relació amb les densitats i a la reserva de places d'aparcament, resulten més flexibles, fet que permet una millor perspectiva de la viabilitat d'equipaments d'allotjament dotacional i de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl. Al flexibilitzar els paràmetres urbanístics en relació amb la densitat, la reserva



de places d'aparcaments i reserva el 30% d'HPO dels habitatges "Coliving" en sòl residencial permetria un millor encaix i viabilitat dels projectes al no haver d'ajustar-se estrictament a les determinacions previstes en el planejament general del PGM.

Sol·licita:

- Reflexió sobre la conveniència d'apostar per un model on s'exigeixin les mateixes obligacions tant en sòls públics com privats i que en els últims anys no s'ha aconseguit mobilitzar de forma reeixida al sector privat.
- S'estudiï la possibilitat d'ampliar el percentatge de places no sotmeses al barem de preus establert a l'article 16 i estudiar una modificació/rebaixa de les exigències dels compromisos del promotor privat establerts a l'article 17 de l'ordenança per tal de poder dotar la mínima viabilitat als projectes d'iniciativa privada.
- L'estudi sobre la possibilitat d'aplicar una flexibilització dels paràmetres urbanístics en relació amb la densitat i les places d'aparcament en el PGM per millorar la viabilitat dels projectes dels habitatges *coliving* en sòl residencial.

Al·legació del [REDACTED] en representació de [REDACTED]
[REDACTED] en data 30 d'abril de 2025

L'escrit presentat incorpora les al·legacions següents:

PRIMERA. Article 14

Es sol·licita una modificació i adaptació del l'article 14 en relació amb els criteris de selecció de persones usuàries i comptabilitat de l'article amb els criteris d'adjudicació establerts. L'article 102 de la Llei de cooperatives estableix un règim específic per a l'adjudicació dels habitatges de protecció especial promoguts per cooperatives d'habitatge, es preveuen criteris que facin compatible la necessitat de respecte als principis de transparència i publicitat.

Proposta d'incorporació a l'article 14:

3bis. Així mateix, en el cas dels allotjaments dotacionals promoguts per Cooperatives d'habitatge sobre sòl públic o sòl privat, es podrà signar un Conveni específic amb l'Ajuntament, per tal de fixar els criteris d'adjudicació aplicables a aquestes promocions, respectant en tot cas els principis de transparència i publicitat i per tal de fer compatibles els requisits derivats



del sòl d'allotjament dotacional amb els principis i disposicions de la Llei 12/2015, de Cooperatives de Catalunya

SEGONA. Article 8.6

Es proposa simplificar l'equipament mínim dels allotjaments dotacionals de forma justificada.

Redacció actual	Proposta de redacció
6. En el cas que l'espai privat dels allotjaments dotacionals no inclogui cuina, aquesta ha de situar-se obligatòriament en l'espai comunitari, 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	6. En el cas que l'espai privat dels allotjaments dotacionals no inclogui cuina, aquesta ha de situar-se obligatòriament en l'espai comunitari, 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 7-12 persones 8 unitats 2 unitats 2 unitats

TERCER. Article 11

Es considera necessària una reflexió sobre la superfície mínima dels espais privats dels allotjaments dotacionals. El sector considera necessari establir una reflexió sobre la reducció de la superfície mínima prevista per als espais privats dels allotjaments dotacionals en l'MPGM i l'ordenança.

Sol·licita:

Elaborar les modificacions pertinents als articles.

Valoració de les al·legacions

Un cop estudiades les al·legacions presentades, des de la Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística s'informa el següent:



- a) Valoració de l'al·legació presentada per part del [REDACTED], en representació [REDACTED], en data 24 d'abril de 2025.

Primera: en relació amb l'ordenança no pot ser aplicable a cap residència col·lectiva docent d'allotjament temporal existent i amb llicència concedida s'efectua la consideració que segueix. La concessió de les llicències d'obra major per a la construcció de nova planta de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal dels carrers Peracamps 8-16 i Cid 11-15 (núm. d'expedient 01-2020LL14442 i 01-2020LL14440 respectivament), concedides en data 23 de març del 2022 i notificades el 5 d'abril del mateix any, els va ser d'aplicació la Disposició transitòria primera, apartat tercer, del PEUAT (AD 23/12/2021 i BOPB 26/01/2022).

Aquesta disposició determina que les sol·licituds de llicències per a l'obertura, instal·lació o ampliació d'activitats o la tramitació de comunicats previs a l'inici de l'activitat corresponents a residències col·lectives docents d'allotjament temporal concedides a partir del 6 de març de 2017, hauran de complir les condicions generals d'emplaçament a, b) i c) de l'article 28.2 de la normativa.

En aquest sentit, l'article esmentat determina que:

- a. *Només podran situar-se en edificis en què cap de les seves entitats estigués destinada a l'ús d'habitatge a data 1 de juliol de 2015. L'acreditació de la manca de destí de l'entitat a habitatge a data 1 de juliol de 2015 es podrà realitzar per qualsevol dels mitjans de prova admissibles en dret.*
- b. *L'edifici sencer haurà d'estar destinat a l'activitat que es pretén implantar, amb l'única excepció de la planta baixa que es podrà destinar a d'altres usos admesos sempre que no siguin el d'habitatge.*
- c. *Tot el tram del carrer que dona front a la façana de l'accés principal del local o establiment haurà de tenir una amplària física mínima de 8 m.*

Així, les llicències concedides en data 23 de març del 2022 van tenir en compte l'aplicabilitat d'aquest precepte a l'hora de concedir l'esmentada llicència, en tant que els dos emplaçaments de referència consten a l'annex del PEUAT (CEAT) com a residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona en tràmit a partir del 6/3/2017.

En el cas d'ambdues llicències, es va realitzar la liquidació provisional de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO), en data 27/02/2023, i es van comunicar, també



en ambdós casos, l'inici de les obres en data 27/07/2024 per a iniciar-les en data 3/07/2024. Això no obstant, es van demanar pròrrogues amb posterioritat, i no consta que s'hagin iniciat les obres a la data d'emissió d'aquest informe, ja que es troben administrativament "pendent d'inici". Segons consta a la Direcció de Serveis de Llicències, hi ha modificacions de projecte pendents de valorar que podrien provocar modificacions substancials a les llicències. Aquestes requeririen la sol·licitud d'una nova llicència. Amb tot, això implicaria que els serien d'aplicació tant el PEUAT com el capítol 2 de l'ordenança.

D'altra banda, tots dos emplaçaments queden recollits a l'annex II de l'MPGM per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona (AD 19/09/2022 i DOGC 18/11/2022), sense que hi hagi cap especificació respecte el seu estat. Tenint en compte que les llicències d'obres d'ambdós emplaçaments van ser concedides amb anterioritat a l'aprovació definitiva de l'MPGM i formen part del cens, és clar que no es consideren en tràmit a efectes de les llicències actualment concedides.

No obstant, a efectes d'aclarir el redactat per a una millor comprensió i una major seguretat jurídica dels operadors, es proposa el redactat següent:

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.

Segona: en relació amb que els apartats segon i tercer de la DT única de l'ordenança són contraris als termes de l'ordenança i del PEUAT 2021 i la normativa urbanística sobre edificacions disconformes, en primer lloc cal dir que l'article 1 de l'Ordenança determina que té per objecte regular, de conformitat amb el que estableix el PEUAT, els requisits funcionals mínims de les residències col·lectives d'allotjament temporal en sòl de zona. Igualment, el punt segon del mateix article diu que aquesta regula específicament els requisits funcionals que han de reunir les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona – entre d'altres aspectes que no són d'aplicabilitat a les mateixes.

A l'enans, l'article 2 de l'Ordenança, en definir l'àmbit d'aplicació, relata de manera clara que els requeriments funcionals establerts per als allotjaments dotacionals residencials



col·lectius al Capítol 2 són d'aplicació també als projectes de residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona.

De l'anterior afirmació se'n desprèn de manera inequívoca que és únicament aquest capítol el que és d'aplicació a les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona, tenint en compte que la resta de capítols (i el 2) 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.

Així, queda clar que de tot l'articulat de l'Ordenança, a les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona només els resulta aplicable el Capítol 2, que recull els requisits funcionals mínims que han de tenir.

Amb tot, encara que l'apartat segon de la Disposició transitòria única estableixi que "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", s'entén que és només per als aspectes que li siguin d'aplicació. En altres paraules, s'entén que fa referència a les determinacions de l'Ordenança del Capítol 2, i no la resta, atès que la pròpia Ordenança determina que la resta no els resulta d'aplicació.

No obstant, a efectes d'aclarir el text per a una millor comprensió i una major seguretat jurídica dels operadors, es proposa el redactat següent:

Disposició transitòria única. Règim aplicable

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.**

En segon lloc, pel que fa l'apartat 3 de la Disposició transitòria única en relació amb el que s'ha d'entendre per gran rehabilitació, es proposa homogeneïtzar el redactat amb aquell



contingut a l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres (ORPIMO), que s'emmarca dins el que determina l'article 119.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme. En aquest sentit, el document de l'Ordenança que es presenta per a la seva aprovació definitiva incorpora el redactat següent:

Disposició transitòria única. Règim aplicable

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

a) **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.

b) Valoració de l'al·legació [REDACTED] en representació de [REDACTED]
[REDACTED], en data 23 d'abril de 2025.

Primera: en relació amb que es vulnera el principi de seguretat jurídica i la igualtat de tracte s'efectuen les consideracions que segueixen. L'article 16.3 de l'Ordenança determina que els allotjaments dotacionals en sòl de titularitat pública el barem de preus màxim a satisfer per les persones usuàries es determina d'acord amb la normativa de preus públics. En aquest sentit, no es considera que pel fet de fer la remissió a "la normativa de preus públics" es tracti d'una remissió poc concreta. La redacció aprovada inicialment és intencionadament remissiva en tant que els preus públics poden patir modificacions en el càlcul i actualitzacions de diferent naturalesa segons el context social, i per tant, fixar una xifra concreta en aquest sentit provocaria una cristallització del criteri que quedaria ràpidament obsoleta.



No es considera que aquesta manca de concreció en una xifra exacta provoqui una situació d'incertesa, en tant que els preus públics sempre s'ajustaran a poder ser assequibles i assumibles pels col·lectius per als quals es conceben i a qui van dirigits. De fet, aquest és l'esperit amb què s'ha de valorar aquest precepte, els col·lectius a qui van destinats aquests tipus d'allotjaments, i no pas qui els gestiona o els explota, amb indiferència de la titularitat del sòl. D'altra banda, la consulta als preus públics vigents és fàcilment accessible per al públic en general, inclosos els operadors eventualment interessats.

En altres paraules, l'Ordenança fixa els diferents barems de preus tenint present les persones usuàries destinatàries del servei. Això no obstant, és evident que les promocions han de ser viables econòmicament, i és per això que l'Ordenança incorpora els corresponents estudis de viabilitat econòmica en l'informe econòmic i social.

Segona: veure punt "primera" de la valoració d'al·legació anterior.

Tercera: veure punt "tercera" de la valoració de l'al·legació anterior.

- c) Valoració de l'al·legació del [REDACTED] en representació del [REDACTED]
[REDACTED], en data 23 d'abril de 2025;

Primera: pel que fa la vulneració de llibertat d'empresa que s'al·lega, s'assenyala que el Capítol 3 de l'Ordenança estableix el règim d'ús, els criteris de selecció de les persones usuàries i el barem de preus dels equipaments d'allotjament dotacional. En aquest sentit, l'Ordenança no determina en cap dels seus apartats (ni en el Capítol 3 ni en la resta del seu articulat) cap condició pel que fa la gestió ni imposa que aquesta hagi de ser a càrrec d'entitats sense ànim de lucre.

Si bé l'Ordenança determina un barem màxim de preus a satisfer per part de les persones usuàries, també introdueix una clàusula a l'article 17 a través de la qual el promotor pot oferir una sèrie de compromisos d'interès general i conveniar amb l'Administració que un nombre de places siguin adjudicades directament pel mateix sense que estiguin sotmeses al barem de preus de l'article 16 (fins al 50% i mitjançant el corresponent pla especial urbanístic). La finalitat d'aquesta previsió és possibilitar acords alternatius, en funció dels interessos respectius de l'Ajuntament i la iniciativa privada, que hauran de plasmar-se en una conveni específic. Amb tot, no es considera que es pugui afirmar que existeix una vulneració de la llibertat d'empresa.



Segona: en relació amb la suposada inseguretat jurídica derivada del control municipal de preus, s'assenyala la disposició addicional primera de la normativa urbanística de l'MPGM preveu, entre d'altres aspectes, que l'Ordenança 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.

L'Ordenança, tal i com determinen les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals, que comprenen les directrius de tècnica normativa i les directrius sobre la tramitació de l'expedient per a l'aprovació de les ordenances, els reglaments i els decrets, s'acompanya del corresponent informe econòmic i social en què s'estudien els costos i els beneficis, l'efecte sobre la competència i les càrregues administratives de l'impacte d'aquesta regulació.

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 estudiat de manera exhaustiva el 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, es compara el valor de sòl obtingut amb el valor de sòl d'altres usos per a analitzar la coherència econòmica de la proposta. Amb tot, no es considera que la determinació del barem de preus generi una situació d'inseguretat jurídica.

Tercera: pel que fa la falta de proporcionalitat als requisits urbanístics i funcionals que s'al·lega, s'assenyala que el Capítol 2 de l'Ordenança fixa els requisits funcionals de les tipologies d'allotjament dotacional i de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona. Per a determinar les dimensions mínimes de les estances, s'ha pres com a referència, necessàriament, el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es



regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, amb les determinacions aplicables en virtut 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.

En aquest sentit, i a títol d'exemple, el Decret 141/2012 determina que en el cas dels allotjaments amb espais comuns complementaris, l'espai privatiu ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24 m² i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior a 6 m² per allotjament, si bé, en cap cas, el sumatori d'ambdues superfícies útils no pot ser inferior a 36 m².

Igualment, s'estableix que en el cas d'allotjaments dotacionals d'habitatge complet, la superfície útil interior no pot ser inferior a 30 m² i que quan l'estança privativa sigui un únic espai, aquest ha de permetre la compartimentació d'una habitació de 6 m², sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.

En conclusió, l'ordenança no innova pel que fa les dimensions mínimes de cap de les estances, sinó que es limita a fer una translació de les condicions mínimes d'habitabilitat que determina la normativa esmentada més amunt millorant-la en certs aspectes.

Quarta: Pel que s'al·lega d'equiparació insuficient al PEUAT, s'assenyala que aquest aspecte no és objecte de regulació de l'Ordenança. En cap cas la regulació de les residències col·lectives docents no s'assimila a equipaments turístics. És la Modificació de PGM d'allotjaments dotacionals aprovada al 2022 la que no diferenciava les diverses tipologies d'allotjament dotacionals, preveient una implantació desigual en el territori. L'Ordenança, en aquest sentit, es limita a desenvolupar les determinacions de l'esmentada MPGM.

Cinquena: pel que fa la necessitat de reconèixer els models mixtes d'allotjament, es recorda que l'article 5 de l'Ordenança recull les diferents tipologies d'allotjament dotacional que es regulen i entre elles s'hi inclou la tipologia d'allotjament dotacional complet. L'allotjament dotacional complet és precisament un 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. En conclusió, no és cert que l'Ordenança no contempli aquesta tipologia.



Sisena: pel que fa la suposada manca d'estudis econòmics de viabilitat, cal veure punt segon de valoració d'aquesta mateixa al·legació. Per a poder aprofundir més en l'anàlisi, igualment, es pot consultar l'informe d'impacte econòmic i social relatiu a la proposta d'ordenança reguladora dels equipaments comunitaris d'allotjament de la Gerència d'Urbanisme de data 10 de juliol del 2024 que consta a l'expedient.

Setena: en relació amb el risc de generació d'oferta insuficient, s'assenyala que el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, 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 era 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. 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 ofertades estiguin realment a l'abast de tothom, i que, en conseqüència, no ajudi a solucionar la necessitat existent d'habitació 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'increment de les residències d'estudiants es veu com a una oportunitat per tal que aquest creixement alhora impliqui una millora real i assequible de l'oferta residencial per al 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 sistema.

En conclusió, no es considera que existeixi un risc de generar una oferta insuficient, ans el contrari.

d) Valoració de l'al·legació [REDACTED], en representació de [REDACTED] en data 23 d'abril de 2025;



Primera: pel que fa la suposada manca de competència municipal i infracció del principi de jerarquia normativa, es tracta d'una exposició de fets en què en realitat no conté cap al·legació.

Segona: pel que fa la suposada manca de motivació, l'article 2.6 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, afegeix la disposició transitòria desena a la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"Disposició transitòria desena

Disposicions aplicables fins a l'adaptació del Decret 141/2012

Fins a 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, al Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, són aplicables les disposicions següents:

1. Els espais comuns complementaris dels habitatges i dels allotjaments han de complir els requisits següents:

a) Han de tenir una superfície superior a 6 m² útils i s'hi ha de poder inscriure un cercle de 2,45 m de diàmetre.

b) Poden constituir un espai no segregat o independitzat dels elements comuns obligatoris que estableix la normativa aplicable, sempre que els espais comuns complementaris compleixin els requisits de la lletra a.

c) Quan siguin semioberts o coberts s'ha d'aplicar el que disposi la normativa urbanística quant al càlcul de superfícies útils.

d) Resten subjectes al que estableix l'apartat 3.9 de l'Annex 1 del Decret 141/2012, relatiu a ventilació i il·luminació natural.

2. El càlcul de la superfície útil dels espais comuns complementaris que s'atribueix a cada habitatge o allotjament s'ha de fer de forma proporcional a la superfície útil dels habitatges de l'edifici, o al grup al qual s'atribueix aquell espai. En la cèdula d'habitabilitat s'ha de fer constar la superfície útil total d'ús compartit que gaudeix cada habitatge.

3. La superfície mínima del conjunt d'espais que integren la zona d'ús comú, sala d'estar (E), menjador (M), cuina (C), a què fa referència l'apartat 3.7.1. de l'Annex 1 del Decret 141/2012, no pot ser inferior a 4 m² per persona, segons el llindar màxim d'ocupació que estableix l'article 4 de l'esmentat Decret, amb un mínim de 20 m² per habitatge.

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 les excepcions següents:



a) Queda exclòs del compliment obligatori l'apartat 2.6 de l'Annex 1, relatiu a les dotacions comunitàries.

b) Pel que fa a l'apartat 3.12 de l'Annex 1, s'admet que l'espai per rentar la roba estigui ubicat en una zona comunitària practicable on es pugui accedir a través d'un itinerari accessible i amb les mateixes excepcions establertes a l'Annex 1.

c) Pel que fa a l'apartat 3.1. de l'Annex 1, relatiu a habitabilitat i ocupació:

1r. En el cas dels allotjaments amb espais comuns complementaris, l'espai privatiu ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24 m² i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior a 6 m² per allotjament, si bé, en cap cas, el sumatori d'ambdues superfícies útils no pot ser inferior a 36 m².

2n. En el cas d'allotjaments dotacionals mitjançant un habitatge complet, la superfície útil interior no pot ser inferior a 30 m².

3r. En el cas d'allotjaments dotacionals amb espais comuns complementaris, l'espai privatiu de cada allotjament ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24 m² i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior als 6 m² per allotjament.

4t. Quan la estança privativa sigui un únic espai, aquest ha de permetre la compartimentació d'una habitació de 6 m², sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.

5è. Quan els allotjaments amb espais comuns complementaris i els allotjaments dotacionals es generin en edificis existents també és d'aplicació l'annex 4 relatiu a les condicions d'habitabilitat dels habitatges resultants de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edifici existent i l'article 6 relatiu als principis generals de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edificis existents que es destinen a l'ús d'habitatge."

En aquest sentit, veiem que pel que fa els allotjaments dotacionals complets, es determina que la superfície útil de l'habitatge complet no pot ser inferior a 30m². Al seu torn, l'Ordenança, determina a l'article 10.2 que de conformitat amb l'MPGM en els allotjaments dotacionals complets els espais privats han de tenir una superfície útil mínima de 36m². És a dir, l'Ordenança millora els mínims que estableix la disposició transitòria desena que s'afegeix a la Llei del dret a l'habitatge. Dit d'una altra manera, la Llei marca uns mínims i en cap cas estableix una prohibició de que aquests puguin ser objecte de millora, com és el cas de l'Ordenança.

En el cas dels allotjaments dotacionals amb espais comuns complementaris, la disposició fixa que l'espai privatiu de cada allotjament ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24 m² i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior als 6



m² per allotjament. D'altra banda, l'Ordenança, a l'article 11.2 estableix que d'acord amb l'Article 11 MPGM, els allotjaments dotacionals amb espais comunitaris han de disposar d'una superfície útil mínima de 30m² per als espais privats i de 6 m² per als espais comunitaris.

Afegeix que, de manera excepcional, i sempre que el programa funcional justifiqui la conveniència de disposar d'allotjaments dotacionals per a un sol ocupant, l'espai privatiu es pot reduir en 6m², els quals passen a formar part dels espais comunitaris, si bé en cap cas el sumatori d'ambdues superfícies no pot ser inferior a 36m² per ocupant. Veiem com de nou l'Ordenança no només no està restringint els mínims que determina la Llei sinó que els millora, perquè es tracta de mínims i no d'una xifra fixada i obligatòria pel que fa a una possible millora.

Per últim, pel que fa l'estança privativa, la Llei determina que quan sigui un únic espai, aquest ha de permetre la compartimentació d'una habitació de 6 m², sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris. Podem veure que quan l'Ordenança parla d'habitacions individuals (per tant, l'estança privativa sense comptar els elements que puguin ser d'ús compartit) determina que la superfície útil de la mateixa ha de ser d'11m² amb bany inclòs, és a dir, de nou l'Ordenança introdueix millores als mínims regulats per la Llei a la disposició transitòria desena.

Pel que fa la limitació d'habitació superior a la doble, l'Administració disposa de llibertat per a prendre les decisions més adequades en els casos en què l'òrgan competent té la possibilitat d'escollir entre diverses opcions o alternatives o cert marge de maniobra, sempre dins d'un determinat marc, de manera motivada i sotmesa a diferents límits i controls. En aquest sentit, des de l'Ajuntament s'ha considerat que des del punt de vista dels usuaris és més beneficiós establir el límit en habitacions dobles, ja que encara que sigui en entorns compartits això els permet tenir un grau més elevat d'intimitat i pertinença en relació amb l'espai.

Cal assenyalar que el fet que un allotjament sigui temporal, com és el cas dels allotjaments dotacionals, 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.



Això no obstant, i en els casos en què s'aprecii que concorren circumstàncies familiars que ho aconsellin, es permetran les habitacions de fins a quatre membres en allotjaments dotacionals de tipologia social i assistencial.

- e) Valoració de l'al·legació [REDACTED], en representació [REDACTED]
[REDACTED], en data 22 d'abril de 2025;

Prèvia i primera: pel que fa la possibilitat d'ampliar el nombre de places que no quedin sotmeses al barem de preus, s'assenyala que l'ordenança, en regular els requisits funcionals de les diferents tipologies d'allotjaments, els criteris de selecció de les persones usuàries, 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 aquest sentit, el Capítol 3 de l'Ordenança és el que estableix el règim d'ús, els criteris de selecció de les persones usuàries i el barem de preus dels equipaments d'allotjament dotacional. Si bé l'Ordenança determina un barem màxim de preus a satisfer per part de les persones usuàries, també introdueix una clàusula a l'article 17 a través de la qual el promotor pot oferir una sèrie de compromisos d'interès general i conveniar amb l'Administració que un nombre de places siguin adjudicades directament pel mateix sense que estiguin sotmeses al barem de preus de l'article 16 (fins al 50% i mitjançant el corresponent pla especial urbanístic).

Igualment, cal fer referència a la potestat discrecional administrativa pel que fa a determinats aspectes de l'Ordenança. En aquest sentit, l'Administració disposa de llibertat per a prendre les decisions més adequades en els casos en què l'òrgan competent té la possibilitat d'escollir entre diverses opcions o alternatives o cert marge de maniobra, sempre dins d'un determinat marc, de manera motivada i sotmesa a diferents límits i controls, entre d'altres, l'obligació de subscriure llavors un conveni urbanístic específic a aquests efectes. En el cas que ens ocupa, la totalitat dels preceptes de l'Ordenança troben la justificació de la seva redacció en els diferents informes que integren l'expedient o en normativa de rang superior.



Segona: pel que fa la petició de flexibilització dels paràmetres urbanístics dels habitatges *coliving* en sòl residencial, s'assenyala que aquest aspecte no és objecte de regulació de l'Ordenança de referència.

- f) Valoració de l'al·legació del [REDACTED] en representació de [REDACTED] en data 30 d'abril de 2025;

Primera: es sol·licita una modificació i adaptació de l'article 14, i de la proposta de redacció de l'article 14.3bis que es fa a l'al·legació es desprèn que la intenció és que l'Ordenança equipari, d'alguna manera, els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional a habitatge. En aquest aspecte, cal assenyalar que la Llei 18/2007 estableix una diferència entre l'habitatge públic 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).

Els criteris de selecció de les persones usuàries van lligats als col·lectius als quals es poden destinar els allotjaments dotacionals. Els allotjaments dotacionals i les raons per les quals poden anar destinades a diferents col·lectius es troben recollits a 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. En aquest sentit, pel que fa a la selecció dels usuaris, l'esperit i la naturalesa dels allotjaments dotacionals no estan alineades amb què es liberalitzi el sistema d'adjudicació de les places als diferents usuaris simplement pel fet que el promotor sigui una cooperativa d'habitatge.

Cal recordar, a més, que l'Ordenança contempla a l'article 17 la possibilitat que – es tracti o no d'una cooperativa d'habitatges – el promotor pugui oferir una sèrie de compromisos d'interès general i conveniar amb l'Administració una alternativa urbanística que impliqui que un nombre de places siguin adjudicades directament pel promotor.

Segona: es proposa simplificar l'equipament mínim dels allotjaments dotacionals. En aquest sentit, l'Ordenança fixa el nombre de punts de cocció, aigüeres i refrigeradors segons la quantitat de persones usuàries establint una escalada en el nombre d'unitats segons tres franges diferenciades d'usuaris (cada 1-6 persones, 4 punts de cocció, 1 aigüera i 1 refrigerador; cada 7-9 persones 6 punts de cocció, 2 aigüeres i 2 refrigeradors;



cada 7-12 persones 8 punts de cocció, 3 aigüeres i 3 refrigeradors). En aquest sentit, i valorant que l'al·legació efectuada en aquest apartat no s'oposa al contingut de l'article 8.6 de l'Ordenança – sinó que en proposa una distribució diferent que no suposa un canvi especialment rellevant, es considera que el redactat de l'articulat aprovat inicialment s'adequa a les necessitats del propòsit al qual han de servir.

Tercera: pel que fa la petició de necessitat de reflexió sobre la superfície mínima dels espais privats dels allotjaments dotacionals, la disposició transitòria desena del Decret 141/2012, aplicable en virtut del Decret Llei 50/2020, determina que en el cas dels allotjaments amb espais comuns complementaris, l'espai privat ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24 m² i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior a 6 m² per allotjament, si bé, en cap cas, el sumatori d'ambdues superfícies útils no pot ser inferior a 36 m².

Igualment, s'estableix que en el cas d'allotjaments dotacionals d'habitatge complet, la superfície útil interior no pot ser inferior a 30 m² i que quan la estança privativa sigui un únic espai, aquest ha de permetre la compartimentació d'una habitació de 6 m², sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.

L'MPGM d'allotjaments dotacionals va establir la superfície mínima de 30m² per als espais privats, i l'Ordenança, que s'hi emmarca, en transcriu aquest contingut. En conclusió, no es pot dir que l'Ordenança innovi pel que fa les dimensions de les estances, perquè aquestes venien determinades a l'MPGM. A més, pel que fa l'MPGM i la diferència de m² entre el que exigeix el Decret Llei i el que determina la pròpia MPGM, no es pot dir tampoc que es tracti d'un gran canvi, sinó de petites millores que es conceben tenint present el benestar dels usuaris.

Modificacions que es proposa introduir

Es proposa modificar la Disposició transitòria única en el sentit següent:

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) **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.

Conclusions

Per tot l'anterior, es proposa la valoració de les al·legacions presentades, en el següent sentit:

- a) ESTIMAR les al·legacions presentades per part [REDACTED], en representació [REDACTED] en data 24 d'abril de 2025, en el sentit i pels motius que s'exposen al present informe.
- b) ESTIMAR PARCIALMENT les al·legacions presentades per part [REDACTED] en representació de [REDACTED], en data 23 d'abril de 2025, en el sentit i pels motius que s'exposen al present informe.



- c) DESESTIMAR les al·legacions presentades per part [REDACTED] en representació del [REDACTED], en data 23 d'abril de 2025, en el sentit i pels motius que s'exposen al present informe.
- d) DESESTIMAR les al·legacions presentades per part de [REDACTED], en representació de [REDACTED] en data 23 d'abril de 2025, en el sentit i pels motius que s'exposen al present informe.
- e) DESESTIMAR les al·legacions presentades per part [REDACTED], en representació [REDACTED], en data 22 d'abril de 2025, en el sentit i pels motius que s'exposen al present informe.
- f) DESESTIMAR les al·legacions presentades per part [REDACTED] en representació de [REDACTED] en data 30 d'abril de 2025, en el sentit i pels motius que s'exposen al present informe.

Barcelona, a la data de la signatura electrònica

Vist i plau,



Ajuntament
de Barcelona

2025.10.09 11:46:10
+02'00'

Vera González López
Lletrada de la
Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística



Ajuntament
de Barcelona

2025.10.09 22:50:34
+02'00'

Sonia Cobos Lucas
Directora de Serveis d'Actuació Urbanística



MEMÒRIA GENERAL DE 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

El present document té per objecte donar compliment a allò establert a les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals, aprovades per la Comissió de Govern mitjançant Decret de 14 d'abril del 2015 (BOPB 14 de maig del 2015), les quals es refereixen als requisits que han de complir els expedients per a l'aprovació de les ordenances i els reglaments. Concretament, s'estableix que els projectes normatius s'han d'acompanyar amb una memòria general, o exposició de motius que expressi, com a mínim:

1. La justificació de la necessitat de la disposició i l'adequació d'aquesta a la finalitat que persegueixen
2. Marc normatiu en què s'insereix el projecte de disposició
3. La competència de l'ajuntament de Barcelona sobre la matèria
4. Relació motivada de les persones i les entitats interessades a les quals s'ha d'atorgar, si s'escau, tràmit d'audiència

S'actualitza el contingut de la Memòria del projecte normatiu, que és ara la Memòria de l'Ordenança que es va sotmetre a aprovació inicial per part de la Comissió de Govern, i s'hi van afegir els punts següents:

5. Elaboració i contingut de la Memòria de l'Ordenança
6. Procediment d'aprovació

1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA DISPOSICIÓ I L'ADEQUACIÓ D'AQUESTA ALS FINS QUE PERSEGUEIXEN

De conformitat amb l'apartat 139, lletra a) de les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals, el projecte normatiu s'ha d'acompanyar amb una memòria general o exposició de motius la qual ha d'expressar la justificació de la necessitat de la disposició i l'adequació d'aquesta a les finalitats que es persegueixen. En aquest sentit, i de conformitat amb allò que estableix la lletra a) de l'apartat 139 de les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals, s'efectuen les consideracions següents:

El text refós de la Modificació del Pla General Metropolità per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona (d'ara endavant, MPGM), amb conformitat de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona en sessió celebrada en data 17 de novembre de 2022 i publicat al DOGB en data 18 de novembre de 2022, té per objecte, en essència, introduir a les Normes Urbanístiques del PGM, per al municipi de Barcelona, el tipus d'allotjament dotacional dins el sistema d'equipament comunitari, establir la quantitat màxima de superfície de sòl d'equipaments comunitaris que pot ser afectat a aquest destí i determinar les condicions generals d'emplaçament, regulació i desenvolupament dels allotjaments dotacionals al municipi, tot establint les previsions específiques per als

que siguin de titularitat privada d'acord amb el que preveu 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.

La Disposició addicional primera de les Normes urbanístiques de l'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'acord amb aquesta previsió, la present Ordenança té per objecte regular els anteriors aspectes relatius als equipaments d'allotjament dotacional.

A més, aquesta Ordenança estableix els requisits funcionals mínims de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal, de conformitat amb allò que disposa la Disposició transitòria novena de les Normes urbanístiques del 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 (d'ara endavant, PEUAT), aprovat definitivament pel Plenari del Consell Municipal en sessió celebrada en data 23 de desembre de 2021.

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.

Pel que fa la selecció de les persones usuàries, l'Ordenança fixa uns criteris bàsics amb un ordre de prelación. Amb aquests, 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 les possible situacions discriminatòries o de desigualtat requereix articular instruments o mesures adequades per a la consecució de la finalitat.

En el marc de poder garantir l'efectivitat de l'exercici del dret a la plena autonomia personal i inclusió social de les persones amb discapacitat en entorns universalment accessibles, de conformitat amb l'article 49 de la Constitució Espanyola, i del dret a la igualtat contemplat als articles 9.2, 10 i 14 del mateix text legal, es va promulgar la Llei 15/2022, de 12 de juliol, integral per a la igualtat de tracte i la no discriminació.

La Llei 15/2022 contempla mesures d'acció positiva al seu article número 7. Estableix que es consideren accions positives les diferències de tracte orientades a preveure i eliminar i, si escau, compensar, qualsevol forma de discriminació o desavantatge en una dimensió col·lectiva o social, establint també que aquestes mesures hauran de ser proporcionades i raonables en relació amb els mitjans per al seu desenvolupament i els objectius que persegueixin.

D'altra banda, l'Estatut d'Autonomia de Catalunya efectua un desplegament dels preceptes constitucionals esmentats anteriorment, entre d'altres, als articles 4, 15.2 i 40.8.

En concret, l'article 40.8 assenyalava, entre els principis rectors de l'àmbit de protecció de les persones i les famílies, la promoció de la igualtat amb independència del seu origen, de la seva nacionalitat, ètnia, sexe, religió, condició social o orientació sexual. De la mateixa manera, estableix també com a principis rectors l'adopció de mesures per a l'eradicació del racisme, de l'antisemitisme, de la xenofòbia, de l'homofòbia i de qualsevol altra expressió que atempti contra la dignitat i la igualtat de les persones.

En aquest sentit, i en desenvolupament dels preceptes estatutaris, la Llei 19/2020, del 30 de desembre, d'igualtat de tracte i no-discriminació determina que es poden establir diferències de tracte per algun dels motius continguts al seu article 1, si una norma amb rang de Llei ho autoritza. A aquests efectes, la mateixa norma estableix al seu article 14 que les autoritats competents en habitatge i ordenació urbana han d'impulsar polítiques integrals d'inclusió en matèria d'habitatge especialment a les persones més vulnerables (com ara les migrants o les persones amb discapacitat, entre d'altres).

L'Ordenança regula els equipaments d'allotjament dotacional i els requisits funcionals de les residències col·lectives. L'article 34.5 del text refós de la Llei d'Urbanisme defineix els equipaments

d'allotjament dotacional com 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, en atenció a diferents raons (feina o estudi, requeriments d'assistència sanitària o social, entre d'altres).

Per la seva naturalesa residencial és raonable aplicar el que s'estableix en matèria d'habitatge a la Llei 19/2020.

Per això i per tot el que s'ha esmentat amb anterioritat, s'introdueixen els criteris bàsics de l'article 14 de l'Ordenança, sense perjudici dels que es puguin introduir per a cada equipament en la corresponent convocatòria. Pel que fa l'apartat c) de l'article, s'estableix la possibilitat que les convocatòries puguin afegir altres criteris de valoració sempre i quan es justifiqui l'interès social/o públic dels mateixos. La introducció d'aquest precepte es deu a la voluntat d'adaptació dels requisits en cas que sigui necessari. Vivim en una realitat social canviant i aquest apartat permet que les convocatòries relatives a la selecció de persones usuàries sigui flexible i faciliti la introducció de criteris que siguin coherents amb els períodes socials en què s'hagi d'aplicar l'Ordenança. Es pretén afavorir que la norma estigui permanentment connectada a la realitat social i evitar que hi hagi una cristallització dels criteris.

En relació amb 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 estableix la manca de necessitat d'establir un conveni específic per promoure equipaments d'allotjament dotacional de titularitat privada en sòl de sistema.

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 estipula les normes que deixaran de ser vigents amb l'entrada en vigor de l'Ordenança i la Disposició final assenyala el termini en què aquesta entrarà en vigor.

En definitiva, l'Ordenança estableix les previsions necessàries per tal de regular tots els aspectes que determina el planejament general d'aplicació pel que fa als allotjaments dotacionals i la gestió del corresponent cens, i també, de conformitat amb el PEUAT, els requisits funcionals mínims de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona.

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. Això és 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.

Es compleix també amb el principi de proporcionalitat, perquè 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 determina 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 que es consideren necessaris per complir adequadament amb la funció que els és pròpia de cara als usuaris.

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

S'adequa també al principi de transparència, ja que es defineixen de manera clara en el seu articulat els objectius i el 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'aquestes 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.

De la mateixa forma, l'Ordenança ha tingut especial cura de no imposar a l'Administració càrregues innecessàries o accessòries, tot donant compliment al principi d'eficiència en la gestió administrativa. Pel que fa a la selecció de les persones usuàries, l'Ordenança preveu com a regla general que el procés de selecció per adjudicar les places dels equipaments d'allotjament dotacional de titularitat privada sigui el mateix que el que es preveu per als de titularitat pública. Per la seva banda, la gestió del cens s'ha simplificat en la mesura del possible per reduir al màxim les càrregues administratives.

2. MARC NORMATIU EN QUÈ S'INSEREIX EL PROJECTE DE DISPOSICIÓ

De conformitat amb l'apartat 139, lletra b) de les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals, el

projecte normatiu s'ha d'acompanyar amb una memòria general o exposició de motius la qual ha d'expressar el marc normatiu en què s'insereix el projecte de disposició. En aquest sentit, i de conformitat amb allò que estableix la lletra b) de l'apartat 139 de les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals, s'efectuen les consideracions següents:

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

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. Les Ordenances, tal com disposa l'article 26, són disposicions de caràcter general aprovades amb la finalitat d'ordenació social en exercici de la potestat inherent a l'autonomia municipal, de valor i eficàcia reglamentaris, incloent les normes contingudes en els plans urbanístics.

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 és el cas dels 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'MPGM d'allotjaments dotacionals, amb conformitat del Text refós de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona en sessió celebrada en data 17 de novembre de 2022 i publicat al DOCGB en data 18 de novembre de 2022, té per objecte, en essència, introduir a les Normes Urbanístiques del PGM, per al municipi de Barcelona, el tipus d'allotjament dotacional dins el sistema d'equipament comunitari. Igualment, també té per objecte establir la quantitat màxima de superfície de sòl d'equipaments comunitaris que pot ser afectat a aquest destí i determinar les condicions generals d'emplaçament, regulació i desenvolupament dels esmentats allotjaments dotacionals al municipi, tot establint les previsions específiques per als que siguin de titularitat privada, d'acord amb el que preveu l'article 34.5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

En la Disposició addicional primera de les Normes urbanístiques de l'MPGM es 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.

El PEUAT, aprovat definitivament pel Plenari del Consell Municipal en sessió celebrada en data 23 de desembre de 2021, pel que fa l'objecte d'aquesta Ordenança, estableix en la disposició transitòria novena de les normes urbanístiques que l'Ajuntament haurà d'aprovar una ordenança per regular els requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona.

D'acord amb aquestes previsions normatives, l'MPGM d'allotjaments dotacionals i el PEUAT remeten expressament a una ordenança la regulació de determinats aspectes vinculats als equipaments d'allotjament dotacional i a les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona, donant compliment a les indicades previsions l'Ordenança objecte d'aquesta memòria.

De manera més particular, i d'idèntica forma que l'MPGM i el PEUAT, l'Ordenança s'insereix en un marc sectorial integrat principalment pel Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, el Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. D'altra banda, les Normes Urbanístiques de l'MPGM d'allotjaments dotacionals constitueix el marc normatiu específic que desenvolupa l'Ordenança, així com la Modificació de PGM d'equipaments comunitaris de l'AMB, aprovada definitivament per la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona en sessió de 21 de desembre de 2023 (DOGC de 20 de febrer de 2024).

En matèria de perspectiva de gènere, es tenen en compte les diferents disposicions d'aplicació per a l'elaboració del projecte normatiu de l'Ordenança. En primer lloc, és aplicable la Llei Orgànica 3/2007, del 22 de març, per a la igualtat de dones i homes. En concret, ho és pel que fa a l'article 5 de l'esmentat text legal, que garanteix la igualtat de tracte i d'oportunitats en l'accés a l'ocupació i la formació, aspecte rellevant en l'elaboració de normativa que regula equipaments d'allotjament dotacional.

Igualment, és d'aplicació la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes pel que fa el seu article 53, apartats d) i e), que estableixen la necessitat de fer polítiques urbanístiques per donar resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats, i garantir que els equipaments públics disposin d'instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom. En aquest sentit, i d'acord amb el que estableix aquesta Llei, el projecte normatiu contempla la instal·lació de canviadors de bolquers, accessibles tant per a homes com per a dones.

Pel que fa normativa municipal, són d'aplicació els objectius del II Pla per la Justícia de gènere (2021-2025) i la Mesura de Govern per uns equipaments amb perspectiva de gènere (2021). El II Pla per la Justícia de gènere contempla mesures com la garantia que s'incorporin criteris de gènere al planejament urbanístic i de perspectiva de gènere al disseny, implantació i gestió dels equipaments de la ciutat. Al seu torn, la Mesura de Govern pauta una sèrie de criteris que també s'han tingut en compte en l'elaboració del projecte normatiu de la present ordenança, com poden ser el disseny dels espais físics i del mobiliari, l'exigència de disposar de protocols de prevenció de seguretat i agressions i la relació amb la ciutat dels equipaments, entre d'altres.

3. LA COMPETÈNCIA DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA SOBRE LA MATÈRIA

De conformitat amb l'apartat 139, lletra d) de les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals, el projecte normatiu s'ha d'acompanyar amb una memòria general o exposició de motius la qual ha d'expressar la competència de l'Ajuntament de Barcelona sobre la matèria. En aquest sentit, i de conformitat amb allò que estableix la lletra d) de l'apartat 139 de les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals, s'efectuen les consideracions següents:

L'MPGM d'allotjaments dotacionals i el PEUAT determinen el marc jurídic de referència que justifica la promulgació de la present Ordenança. Ambdós instruments de planejament es van aprovar en desenvolupament de les competències de l'Ajuntament en matèria d'urbanisme i el seu contingut material respon a les competències que li atribueix la normativa urbanística.

És prou significativa la Disposició addicional setzena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que prescriu que l'Ajuntament de Barcelona i la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona tenen les competències urbanístiques que els atribueix la Carta Municipal, les quals prevalen sobre les del propi Text refós. La Carta Municipal de Barcelona, aprovada per la Llei 22/1998, de 28 de desembre, al seu torn, atribueix a l'article 26.2.b) la potestat normativa en forma d'ordenança a l'Ajuntament de Barcelona.

L'Estatut d'Autonomia de Catalunya, reconeix i garanteix als municipis autonomia i potestat normativa en els àmbits de la seva competència en els seus articles 84 i 86. A més, reconeix a l'article 89 el règim especial del municipi de Barcelona. En particular, l'article 84.2, lletres a) i d), de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, estableix que els governs locals de Catalunya tenen en tot cas competències, en els termes que determinin les lleis, sobre la ordenació i gestió del territori, l'urbanisme i la disciplina urbanística i la conservació i el manteniment dels béns de domini públic, així com la ordenació, la regulació i gestió dels equipaments municipals, respectivament.

De la mateixa manera, la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, disposa al seu article 22.2.d) que correspon al Ple municipal dels Ajuntaments l'aprovació del reglament orgànic i de les ordenances.

L'Ordenança, en definitiva, es promou en desenvolupament de l'MPGM i el PEUAT, els quals preveuen expressament la seva promulgació i s'ajusta a la potestat normativa que atribueix a l'Ajuntament la normativa de règim autonòmic, local i la Carta Municipal, i respon a les competències que atribueix a l'Ajuntament la normativa urbanística.

4. RELACIÓ MOTIVADA DE LES PERSONES I LES ENTITATS INTERESSADES A LES QUALS S'HA D'ATORGAR, SI S'ESCAU, TRÀMIT D'AUDIÈNCIA

De conformitat amb l'apartat 139, lletra e) de les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals, el projecte normatiu s'ha d'acompanyar amb una memòria general o exposició de motius la qual ha d'expressar la relació motivada de les persones i entitats interessades a les quals s'ha d'atorgar, si escau, el tràmit d'audiència. En aquest sentit, i de conformitat amb allò que estableix la lletra e) de l'apartat 139 de les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals, s'efectuen les consideracions següents:

Atès l'objecte i abast del present projecte normatiu, es consideren, per raó de les seves competències, camp professional o objecte de defensa i promoció de drets de les diferents associacions, fundacions o teixits veïnals, els agents interessats següents:

- Gerència d'Àrea d'Urbanisme i Habitatge
- ABTS, Assemblea de Barris pel Decreixement Turístic
- COAC, Col·legi d'arquitectes de Catalunya
- FAVB , Federació d'Associacions
- Federació ECOM
- Fundació Família i Benestar Social
- OCUC, Organització de Consumidors i Usuaris de Catalunya
- Observatori DESC
- PAH BCN, Plataforma d'Afectat per la Hipoteca a Barcelona
- Sindicat Llogaters
- Taula del Tercer Sector
- Gestors Polítics Socials d'Habitatge
- ARECMAC, Associació de residències d'estudiants i col·legis majors
- RESA
- Consell Assessor de la Gent Gran
- Representants de les Universitats- UPF - UAB - UB – UPC
- CCOO
- UGT
- Sindicatura de Greuges
- PIMEC

5. ELABORACIÓ I CONTINGUT DE LA MEMÒRIA DE L'ORDENANÇA

Aquesta Memòria, que era en un inici la Memòria del projecte normatiu d'Ordenança i ara ho és de l'Ordenança, s'ha elaborat de conformitat amb els principis establerts a l'article 129 de la Llei 39/2015 de procediment administratiu comú (LPAC) i de conformitat amb el que determina l'article 64 de la Llei 26/2010 de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya. Igualment, s'han incorporat els tràmits previstos a les Directrius per l'elaboració de les normes municipals de comprenen directrius de tècnica normativa i directrius de tramitació de l'expedient per a l'aprovació de les ordenances, els reglaments i els decrets, aprovades per acord de la Comissió de Govern, en sessió de data 15 d'abril del 2015 i publicades al BOPB en data 14 de maig del 2015 (en endavant, Directrius per a l'elaboració de les normes municipals).

Les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals estableixen al punt 139 el contingut mínim de la Memòria general, que conformen els quatre primers punts d'aquest document. En aquest sentit, també formen part de la Memòria els diferents informes d'anàlisi d'impacte (normatiu, pressupostari i fiscal, de gènere i econòmic i social) que exigeix el punt 140 de les mateixes Directrius. El contingut dels informes d'anàlisi d'impacte resta inalterat, essent els mateixos que conformaven la Memòria del projecte normatiu i que ara confegeixen part de la Memòria de l'Ordenança.

En el mateix sentit, la tramitació s'ha ajustat a les previsions contingudes als articles 108 i següents del Reglament Orgànic Municipal (ROM). Pel que fa la documentació necessària, l'article 110 del ROM disposa que els projectes normatius han d'anar acompanyats d'una exposició de motius i dels antecedents necessaris per a la seva tramitació, l'informe jurídic i els informes tècnics i econòmics escaients dels serveis municipals.

En conseqüència, es van sol·licitar i emetre en sentit favorable tots els informes necessaris per a l'elaboració de la Memòria, que, excepte l'informe jurídic, són els esmentats més amunt i que resten inalterats. Un cop redactat el projecte normatiu, integrat tant per la Memòria com per l'articulat de la proposta d'Ordenança, es va emetre l'informe jurídic en sentit favorable en data 1 d'octubre del 2024 per part de la Direcció dels Serveis Jurídics de l'Ajuntament de Barcelona, de conformitat amb el que estableix també el punt 145 de les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals.

6. PROCEDIMENT D'APROVACIÓ

El procediment per a l'aprovació de l'Ordenança ha seguit, fins aquest punt de la tramitació, les fases següents:

- Fase de consulta pública prèvia

En compliment del que determina l'article 133 de la LPAC, amb caràcter prèvia a l'elaboració del projecte normatiu de l'Ordenança, es duu a terme una consulta pública prèvia a través de la pàgina web de

l'Ajuntament de Barcelona que té per objectiu recollir l'opinió de la ciutadania i les organitzacions potencialment afectades per la futura norma. En aquest sentit, es va donar compliment al tràmit i tant la ciutadania com les organitzacions van disposar d'un termini comprès entre el 12 i el 26 de juliol del 2021 per remetre les seves opinions o aportacions. Segons consta en l'informe del Departament de Transparència i Bones Pràctiques de data 5 de desembre del 2022 no consta que es rebés cap aportació referent a la futura ordenança d'allotjaments dotacionals.

- Fase d'aprovació del projecte normatiu de l'Ordenança i esmenes dels grups municipals

El projecte normatiu es va ajustar a les previsions dels articles 108 i següents del ROM i va ser aprovat per la Comissió de Govern en sessió de 10 d'octubre del 2024 de conformitat amb el que disposa l'article 111.1 del ROM.

En aquest sentit, es va procedir a donar trasllat als grups municipals per a que procedissin a presentar les esmenes (a l'articulat o a la totalitat) que estimessin convenientes en el termini de quinze dies. Aquest termini va finalitzar el dia 4 de novembre del 2024 i segons certificat de data de 8 de novembre del 2024 de Secretaria general consta com a presentada una esmena del grup municipal Barcelona en Comú. El tractament de l'esmentada esmena es troba a l'informe de valoració de les esmenes que forma part de l'expedient de l'Ordenança. El resultat del tràmit d'esmenes no ha comportat canvis en la Memòria ni el text articulat.

En conseqüència, el present document de Memòria general de l'ordenança es va sotmetre a l'aprovació inicial de la Comissió, d'Ecologia, Urbanisme, Mobilitat i Habitatge.

- Fase d'aprovació inicial i informació pública de l'Ordenança

L'Ordenança, un cop aprovada inicialment per part de la Comissió del Consell Municipal competent, ha de ser sotmesa a un període d'informació pública i audiència de conformitat amb allò que estableix l'article 112 del ROM per un termini mínim de trenta dies, mitjançant la inserció dels anuncis establerts per aquesta legislació en els butlletins oficials corresponents i també el text normatiu es difondrà a través del web de l'Ajuntament.

L'article 113, relatiu al tràmit d'al·legacions i suggeriments, disposa que es prendran en consideració els suggeriments i al·legacions trameses a l'enllaç que s'indiqui en l'anunci corresponent, sempre que es rebin durant el període d'informació pública.

Els grups municipals podran presentar esmenes fins dos dies abans de la convocatòria de la Comissió que haurà de dictaminar la proposta d'aprovació definitiva del text normatiu.

Es procedirà a la resolució de les al·legacions que es presentin durant el tràmit d'informació pública i audiència i, en conseqüència, a estimar-les o desestimar-les de forma motivada, recavant si s'escau els informes que resultin necessaris, incorporant les modificacions amb l'actualització del document de la Memòria i de la proposta de text articulat que resultin del tràmit, amb informe previ favorable de l'Àrea

de Règim Jurídic sempre i quan es tracti de canvis substancials. En cas contrari, serà suficient el seu vist i plau.

La Comissió d'Ecologia, Urbanisme, Mobilitat i Habitatge, en sessió de 18 de febrer del 2025, va acordar aprovar inicialment l'Ordenança de referència.

Un cop aprovada inicialment, i de conformitat amb l'article 112 del ROM i amb la part dispositiva de l'acord de la CEUMH referit amb anterioritat, ha estat sotmesa al tràmit d'informació pública durant el termini de trenta dies hàbils, a comptar des de l'endemà de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província, la seu electrònica i el web de transparència. El referit acord ha estat publicat al BOPB en data 10 de març del 2025, al web municipal (seu electrònica) i al web de transparència de l'Ajuntament de Barcelona.

Durant el tràmit d'informació pública, comprès entre l'11 de març i el 23 d'abril del 2025, ambdós inclosos, s'han presentat un total de cinc al·legacions, segons consta al certificat d'al·legacions emès per Secretaria General en data 7 de maig del 2025. Igualment, i segons el mateix certificat, s'ha presentat una sisena al·legació fora de termini. A mode de resum sintètic s'enumeren les al·legants a continuació:

- a) [redacted], en representació [redacted], en data 24 d'abril de 2025;
- b) [redacted] en representació [redacted] en data 23 d'abril de 2025;
- c) [redacted] en representació [redacted], en data 23 d'abril de 2025;
- d) [redacted], en representació [redacted] en data 23 d'abril de 2025;
- e) [redacted], en representació [redacted], en data 22 d'abril de 2025;
- f) [redacted] en representació [redacted] en data 30 d'abril de 2025;

La Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística ha emès informe de valoració de les al·legacions en data 9 d'octubre del 2025, que ha provocat modificacions al document de la Memòria i de la proposta de Text articulat de l'Ordenança en els termes escaients.

Igualment, s'han emès els informes de la Direcció de Serveis de Llicències (en data 14 de juliol del 2025) i la Direcció de Serveis d'Atenció al Sensellarisme (en data 2 d'octubre del 2025), i també s'ha procedit a la conseqüent modificació tant de la Memòria com de la proposta del Text articulat de l'Ordenança en el sentit que assenyalaven els esmentats informes.

Els esmentats informes i les corresponents modificacions que s'han fet arran dels mateixos consten a

l'expedient i s'hi incorporen a efectes de motivació. Finalment, s'ha tramès tota la documentació anterior a l'Àrea del Règim Jurídic, juntament amb la Memòria i la proposta de Text articulat que incorporen totes les modificacions, a efectes de validació i conformitat.

- Fase d'aprovació definitiva

De conformitat amb el que estableix l'article 114 del ROM, l'Ordenança, un cop aprovada inicialment per part de la Comissió del Consell Municipal competent i un cop sotmesa al període d'informació pública i audiència, resoltes les al·legacions i previ dictamen de la Comissió competent, ha de ser aprovada definitivament pel Plenari del Consell Municipal, d'acord amb el que determina l'article 11 apartat e) de la Carta Municipal de Barcelona.

Un cop aprovada definitivament, es notificarà l'acord als interessats que hagin presentat al·legacions amb tramesa del text íntegre de la disposició publicat al BOPB. Igualment, tota la documentació referent a la tramitació de l'Ordenança estarà disponible al web de transparència de l'Ajuntament de Barcelona per a la seva consulta.



**Ajuntament
de Barcelona**

2025.10.09
22:51:31 +02'00'

Sonia Cobos Lucas
Directora de Serveis d'Actuació Urbanística



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.



MEMÒRIA D'AVALUACIÓ DE L'IMPACTE NORMATIU

El present document té per objecte donar compliment a allò establert a les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals, aprovades per la Comissió de Govern mitjançant Decret de 14 d'abril del 2015 (BOPB 14 de maig del 2015), les quals es refereixen als requisits que han de complir els expedients per a l'aprovació de les ordenances i els reglaments, concretament s'estableix que els projectes normatius s'han d'acompanyar amb una memòria d'impacte normatiu, la qual integri, com a mínim:

1. Un anàlisi d'impacte normatiu
2. Un anàlisi pressupostari i fiscal
3. Un anàlisi d'impacte econòmic i social
4. Un anàlisi d'impacte de gènere

ANÀLISI D'IMPACTE NORMATIU

De conformitat amb l'apartat 140, lletra c) de les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals, el projecte normatiu ha d'incloure una anàlisi d'impacte normatiu en què s'avalua el seu contingut jurídic, la incidència de les mesures proposades per la disposició en termes d'opcions de regulació, de simplificació administrativa i de reducció de càrregues administratives pels ciutadans i les empreses, incloent-hi les disposicions afectades i els llistats detallats de les normes municipals que han de quedar vigents o derogades com a conseqüència de l'entrada en vigor de la norma.

En aquest sentit, i de conformitat amb allò que estableix la lletra c) de l'apartat 140 de les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals, s'efectuen les consideracions següents:

1. Pel que fa el contingut i a la justificació jurídica del projecte normatiu

Aquesta Ordenança pretén dotar de seguretat jurídica els aspectes que segons el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, s'havien de concertar amb l'administració en cas d'iniciativa privada. Els requeriments funcionals dels allotjaments dotacionals que regula l'ordenança són d'aplicació als allotjaments amb independència de la seva titularitat, sigui pública o privada.

En el marc de les previsions establertes a l'article 34.5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'MPGM va introduir per al municipi de Barcelona la regulació dels equipaments d'allotjament dotacional, la superfície màxima de sòl d'equipament de titularitat privada que es pot destinar a aquest destí i les condicions generals de regulació i desenvolupament dels allotjaments dotacionals al municipi de Barcelona.

En compliment amb allò que preveu la Disposició addicional primera de les Normes Urbanístiques de l'MPGM, la present Ordenança té per objecte regular els següents aspectes dels equipaments d'allotjament dotacional:

- Els requisits funcionals de l'allotjament dotacional.
- Els criteris de selecció de les persones usuàries dels allotjaments dotacionals.

- Els criteris o mètodes de càlcul i actualització de la retribució econòmica o lloguer a satisfer per part de les persones usuàries.
- Els diferents compromisos del promotor que, si s'escau, es poden preveure en atenció a l'interès públic de l'actuació.

A més, l'Ordenança estableix els requisits funcionals mínims de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal, de conformitat amb allò que disposa la Disposició transitòria novena de les Normes Urbanístiques del PEUAT i la gestió del cens d'equipaments d'allotjament dotacional i residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona, a efectes de mantenir de forma permanentment actualitzada la seva relació

En la mesura que ambdós instruments de planejament urbanístic preveuen expressament el desenvolupament de les seves respectives Normes Urbanístiques -en els aspectes que indiquen- mitjançant la corresponent Ordenança, l'opció de regulació mitjançant aquest tipus de norma jurídica es troba ja determinada.

Aquesta remissió de l'MPGM d'allotjaments dotacionals i del PEUAT a la promulgació d'una Ordenança és particularment adequada si es té en compte que la regulació d'aspectes com els requisits funcionals de l'allotjament dotacional, els criteris de selecció de les persones usuàries, els criteris o mètode de càlcul i actualització de la retribució econòmica o lloguer a satisfer per part de les persones usuàries dels indicats equipaments o els requisits funcionals mínims de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal, són determinacions que encaixen perfectament en normes com les ordenances en quant són disposicions de caràcter general que s'incardinen en l'exercici de les potestats normatives municipals.

2. Pel que fa a la incidència de les mesures proposades per la disposició en els termes de regulació:

De conformitat amb les previsions de la Disposició addicional primera de la Normativa urbanística de l'MPGM i de la Disposició transitòria novena de les Normes Urbanístiques del PEUAT, l'Ordenança regula els diferents aspectes que afecten els equipaments d'allotjament dotacional, així com els requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal que han d'ésser objecte de concreció o desenvolupament, sense que es tracti, per tant, d'una norma que neixi de forma autònoma.

Per desenvolupar la regulació dels aspectes que s'esmenten en l'apartat 1 d'aquest informe d'anàlisi.

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

Al Capítol 1 hi trobem les Disposicions generals, on s'hi regula l'objecte, el marc legal i l'àmbit d'aplicació de l'Ordenança. Recull així mateix la definició i tipologia dels equipaments d'allotjament dotacional contingudes en l'MPGM. Aquestes tipologies es concreten en allotjament dotacional complet, amb espais comunitaris o residencial col·lectiu.

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. Aquests són:

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

b) Comunitaris (CM): espais d'ús compartit d'un edifici, diferents als elements comuns establerts com a obligatoris per la normativa els quals, d'acord amb el nivell de qualitat exigida per la normativa d'habitabilitat, complementen l'ús i gaudi dels espais privats de part dels allotjaments que compren l'edifici.

c) Col·lectius (EC): espais que donen servei general a tot el conjunt d'allotjaments.

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. 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. Es determina també quines superfícies queden excloses del còmput de superfície útil.

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, en què s'inclouen diversos punts en què es té en compte la perspectiva de gènere.

En aquest sentit, s'estableix que sempre que el programa funcional ho permeti, la façana de la planta baixa haurà 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 i que 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. A més, també es dota els equipaments d'espais de qualitat on es duen a terme tasques de cures, com la neteja, alhora que les posa en valor i els atorga visibilitat.

També es determina la configuració dels diferents espais segons el nombre de persones usuàries, les superfícies útils mínimes de les habitacions, els espais comunitaris i els espais privats i de l'adequació a la normativa d'accessibilitat. Es parla de la possibilitat d'ajustar les superfícies mínimes dels espais en el cas que els equipaments d'allotjament dotacional o residències col·lectives docents d'allotjament temporal es situïn en edificacions catalogades. S'estableix en aquest apartat també que la capacitat màxima dels allotjaments dotacionals residencials col·lectius i de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona és de 350 places.

El Capítol 3 regula el règim d'ús, establint que l'ús dels equipaments d'allotjament dotacional és sempre temporal, la selecció de persones usuàries i el barem de preus dels equipaments d'allotjament dotacional residencial col·lectiu. Igualment, n'estableix els serveis mínims i optatius, entenent com a mínims els que són inherents a l'allotjament i els optatius com els que no són de recepció obligatòria pels usuaris.

Respecte dels plans especials urbanístics que promoguin els particulars per tal d'implantar un allotjament dotacional, d'acord amb el que disposa l'article 17.2 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. Es tracta d'un cens públic permanentment actualitzat que gestiona de manera conjunta la Direcció de Serveis de Planejament i la Direcció d'Actuació Urbanística, pertanyents a l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge.

La Disposició addicional primera assenyala la manca de necessitat d'establir un conveni específic per promoure equipaments d'allotjament dotacional en sòl de sistema de titularitat privada. L'Ordenança substitueix, en termes generals, la necessitat de subscriure el conveni amb l'Ajuntament al que es refereix l'article 34.5 ter del text refós de la Llei d'urbanisme, ja que determina els criteris i requisits en el marc dels quals es podran desenvolupar els plans urbanístics que regulin els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional. S'exceptua la manca de necessitat de conveni en els supòsits contemplats als articles 17 i 14.2 de l'Ordenança, de conformitat amb el que estableix l'article 17.2 de la MPGM.

Finalment, 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. S'estableix que els 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, continuaran regint-se pel planejament en virtut del qual es van implantar, però que 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 o bé en residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona, s'aplicaran en la seva totalitat les disposicions de l'MPGM i de l'Ordenança que ara es tramita.

La Disposició derogatòria estipula que totes les normes de rang igual o inferior que col·lideixin amb l'Ordenança quedaran derogades i la Disposició final assenyalava que aquesta entrarà en vigor al dia següent de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

L'Ordenança s'integra en l'ordenament jurídic sense comportar cap modificació de les normes existents, al contrari, la seva funció és desenvolupar-les. Aquest marc jurídic ve determinat principalment pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme i per la Llei del Dret a l'Habitatge, a més de l'MPGM i del PEUAT. D'altra banda, per la pròpia naturalesa de la norma, tampoc l'Ordenança comporta ni determina la necessitat d'ulteriors desenvolupaments normatius.

3. En termes de simplificació administrativa

Pel que fa a la simplificació administrativa, l'Ordenança regula els criteris de selecció de les persones usuàries dels allotjaments dotacionals a l'article 14 de l'Ordenança, els criteris o mètode de càlcul i actualització de la retribució econòmica o lloguer a satisfer per part de les persones usuàries a l'article 16 i la via per a què el promotor privat, si s'escau, assumeixi compromisos d'interès general complementaris amb l'objectiu de reduir, en la mesura del possible, els tràmits i terminis del procediment, a l'article 17 del mateix text. La regulació 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.

4. En termes de càrregues per als ciutadans i les empreses

Des del punt de vista de l'eficiència administrativa i pel que fa a la selecció de les persones usuàries, l'Ordenança preveu com a regla general que el procés de selecció per adjudicar les places dels equipaments d'allotjament dotacional de titularitat privada sigui el mateix que el ja previst per als de titularitat pública. A més, la gestió i actualització del cens s'ha simplificat en la mesura del possible per reduir també al màxim les càrregues administratives. Les anteriors mesures permeten un aprofitament dels recursos, sense comportar càrregues addicionals innecessàries per als ciutadans i les empreses.

5. Pel que fa a les disposicions afectades pel mateix, fins i tot les fiscals, i els llistats detallats de les normes municipals que han de quedar vigents o derogades com a conseqüència de l'entrada en vigor de la norma

En aquest sentit, pel que fa a l'impacte de l'Ordenança sobre l'ordenament jurídic, es tracta d'una norma de desenvolupament, que es promou en el marc de les previsions de l'MPGM d'allotjaments dotacionals i del PEUAT que desenvolupa i que no contradiu, deroga ni té cap incidència sobre d'altres normes jurídiques. Conseqüentment, no cal acompanyar l'Ordenança de cap llistat de disposicions afectades.

Pel que fa el que estableix l'apartat 65, lletra f) de les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals, relatiu a la seva entrada en vigor, es determina que aquesta Ordenança entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació i, això serà possible, en la mesura que tots els serveis

Urbanisme i Habitatge
Direcció de Planejament
Direcció d'Actuació Urbanística

municipals responsables de la seva aplicació estaran preparats i dotats de les eines corresponents.

Barcelona, a la data de la signatura electrònica.

	Ajuntament de Barcelona	2024.09.23 18:41:56 +02'00'
---	------------------------------------	-----------------------------------

Sonia Cobos Lucas

Directora d'Actuació Urbanística

INFORME D'IMPACTE PRESSUPOSTARI I FISCAL RELATIU A LA PROPOSTA D'ORDENANÇA REGULADORA DELS EQUIPAMENTS D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL

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

Vist que el projecte normatiu és una disposició que desenvolupa un instrument de planejament general, concretament la Modificació del Pla general metropolità per a regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona, així com els requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona regulades pel 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 (PEUAT).

Vist que el projecte normatiu 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) 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 pressupostari i fiscal, anàlisi en què s'avaluarà la repercussió de la disposició en els recursos materials i personals, les fonts de finançament, incloent-hi les repercussions fiscals.

S'emet el present informe:

1- Pel que fa als ingressos i de conformitat amb el contingut del RDL 2/2004 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, la disposició sotmesa a aprovació no té cap repercussió fiscal en els impostos, les taxes, ni tampoc en els preus públics o les prestacions patrimonials públiques no tributàries.

2 - Pel que fa a les despeses, la repercussió en els recursos materials i personals, cal posar de manifest que el text analitzat no té incidència en els terminis de tramitació de les habilitacions municipals per a les obres, que és el que marca l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres (ORPIMO) al seu article 26, ni en els terminis per a la selecció i adjudicació de les persones usuàries dels allotjaments dotacionals.

En aquest sentit, cal posar de manifest el següent:

- a) La publicitat i la gestió del cens es durà a terme de manera conjunta des de la Direcció de Serveis de Planejament i la Direcció d'Actuació Urbanística de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge de l'Ajuntament, estructura municipal ja existent, de manera que no generarà despeses addicionals per l'administració pública. En el mateix sentit, les despeses de comunicació i difusió per a la gestió de l'Ordenança s'inclouran als contractes ja existents a la Gerència d'Urbanisme en el marc del contracte derivat per a la inserció i difusió d'anuncis de premsa.
- b) El control del compliment dels requeriments funcionals es farà efectiu en el moment d'atorgar la llicència municipal d'obres i, per tant, no generarà despeses addicionals per l'administració pública. Aquests expedients es gestionaran des del Departament de Llicències de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge, a través dels mitjans personals i materials dels que disposen per a aquesta finalitat, de forma que no es preveu impacte econòmic per a aquest concepte.
- c) La selecció de les persones que es poden acollir a les places d'equipaments d'allotjament dotacional residencials col·lectius per motiu d'estudi de preus reduïts, tant públics com privats, es portarà a

terme des de les universitats amb el suport de l'Àrea de Drets Socials, Cultura, Educació i Cicles de Vida. Aquesta relació entre Ajuntament i universitats és existent i, per tant, no suposarà costos afegits.

- d) En el cas d'equipaments de titularitat privada, l'Ajuntament, des de des de l'Àrea de Drets Socials, Cultura, Educació i Cicles de Vida, posarà a disposició del promotor o gestor de l'allotjament dotacional d'iniciativa privada la relació d'usuaris seleccionats en funció de les places de què disposi l'equipament, així com els seleccionats per a cobrir les baixes que es puguin produir, de manera que no generarà despeses addicionals per a l'administració pública.

Igualment, i en el mateix sentit, la incorporació dels requisits funcionals dels allotjaments dotacionals, els criteris de selecció de les persones usuàries, els criteris o mètode de càlcul i actualització de la retribució econòmica a satisfer per part de les persones usuàries, així com els requisits funcionals mínims de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona, restaran incorporades com a part del cos normatiu que els tècnics han de complir i/o controlar l'aplicació. No es preveu un impacte econòmic rellevant per aquest concepte.

Barcelona, a la data de la signatura electrònica.

ANNA BOIX
SANMARTÍ
Ajuntament de Barcelona (SIC)
2024.07.02
12:07:13 +02'00'

Anna Boix Sanmartí

Direcció de Serveis de Coordinació Econòmica

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 (aprovades 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-t'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	698,24 €/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'efectui 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'

Sonia Cobos Lucas
Directora d'Actuació Urbanística

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

Elisabet Elorriaga Pàmies
Tècnica Economista



INFORME D'IMPACTE DE GÈNERE

**Projecte normatiu d'Ordenança Municipal reguladora dels
equipaments d'allotjament dotacional i requisits funcionals de les
residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de
zona**

Codi: 29IIG/2024



ÍNDEX

SÍNTESI: VALORACIÓ DE L'IMPACTE DE GÈNERE.....	3
0. INTRODUCCIÓ.....	3
1. IDENTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA NORMA	4
2. VINCULACIÓ AMB OBJECTIUS PROGRAMÀTICS I DISPOSICIONS NORMATIVES EN MATÈRIA D'IGUALTAT DE GÈNERE.....	5
3. ANÀLISI D'ASPECTES FORMALS I METODOLÒGICS	6
4. ANÀLISI D'IMPACTE DE GÈNERE.....	6
5. VALORACIÓ PER PART D'ORGANITZACIONS FEMINISTES I/O ENTITATS DE DONES	8
6. VALORACIÓ GLOBAL DE L'IMPACTE DE GÈNERE.....	8
7. PROPOSTES DE MODIFICACIÓ I RECOMANACIONS	9

SÍNTESI: VALORACIÓ DE L'IMPACTE DE GÈNERE

La valoració de l'impacte de gènere del projecte normatiu *d'Ordenança Municipal reguladora dels equipaments d'allotjament dotacional i requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona* determina que és **transformador de les desigualtats de gènere, en un grau lleugerament positiu.**

0. INTRODUCCIÓ

El present document és un Informe d'Impacte de Gènere (IIG, d'ara endavant) del projecte normatiu *d'Ordenança Municipal reguladora dels equipaments d'allotjament dotacional i requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona*.

Els IIG analitzen les necessitats pràctiques de les persones contemplant les desigualtats de gènere, les obligacions relacionades amb la vida quotidiana, les diferents situacions de partida i els potencials efectes diferencials que es poden derivar de l'aplicació de les propostes polítiques. Així, és un document que acompanya els projectes normatius i de polítiques públiques, i en el qual es fa una avaluació *prospectiva* (és a dir, prèvia i estimada) del seu impacte en funció del gènere, amb objecte d'identificar i prevenir la producció, manteniment o increment de les desigualtats de gènere, tot realitzant propostes de modificació del projecte.

En l'àmbit català, la Llei 17/2015 d'igualtat efectiva de dones i homes, estableix que la transversalitat de la perspectiva de gènere ha de ser un dels principis de funcionament dels poders públics: "els poders públics han d'aplicar la perspectiva de gènere i la perspectiva de les dones en les actuacions, a tots els nivells i a totes les etapes" (article 3).

El seguiment d'aquest mandat queda recollit en l'àmbit local per mitjà de les ***Directrius per a l'elaboració de les normes municipals*** adoptades per acord de Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona el 15 d'abril del 2014. En concret, l'article 140 estableix que tot projecte normatiu s'ha d'acompanyar amb una memòria d'avaluació de l'impacte normatiu, o d'antecedents. Aquest impacte ha d'integrar una anàlisi d'impacte de gènere, en la qual s'avaluen "els resultats que es puguin derivar de l'aprovació del projecte des de la perspectiva de l'eliminació de desigualtats i de la seva contribució a la consecució dels objectius d'igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes" (d).

Més específicament, el **Reglament per a l'Equitat de Gènere a l'Ajuntament de Barcelona estableix el caràcter obligatori dels Informes d'Impacte de Gènere de les propostes normatives (article 9).**

L'òrgan responsable de l'aplicació de la transversalitat de gènere de l'Ajuntament de Barcelona ha elaborat una **metodologia pròpia** que permet realitzar una anàlisi sistemàtica de la normativa municipal des del punt de vista de l'impacte de gènere.

Aquesta metodologia segueix les directrius d'organismes internacionals (Comissió Europea) i es basa en l'anàlisi de:

- El resultat o efecte que la normativa té sobre dones i homes;
- Les possibilitats que la normativa ofereix com a eina per acabar amb les desigualtats de gènere, o bé el risc que contribueixi a perpetuar-les i/o a aprofundir-les.

Les categories que s'han establert a la metodologia són les següents:

- Normes **reproductores** o bé **transformadores** de desigualtats de gènere. En el primer cas l'impacte de gènere pot ser *Molt negatiu o Lleugerament negatiu*; i en el segon cas *Molt positiu o Lleugerament positiu*.

1. IDENTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA NORMA

Nom: Ordenança Municipal reguladora dels equipaments d'allotjament dotacional i requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona

Categoria: Ordenança

Òrgan responsable: Gerència d'Urbanisme

Finalitat: Introduir a les Normes Urbanístiques del PGM, per al municipi de Barcelona, el tipus d'allotjament dotacional dins el sistema d'equipament comunitari, establir la quantitat màxima de superfície de sòl d'equipaments comunitaris que pot ser afectat a aquest destí i determinar les condicions generals d'emplaçament, regulació i desenvolupament dels allotjaments dotacionals al municipi, tot establint les previsions específiques per als que siguin de titularitat privada d'acord amb el que preveu l'article 34.5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme

Àmbit d'aplicació: Municipi de Barcelona

Població destinatària: Ciutadania de Barcelona



2. VINCULACIÓ AMB OBJECTIUS PROGRAMÀTICS I DISPOSICIONS NORMATIVES EN MATÈRIA D'IGUALTAT DE GÈNERE

2.1. Vinculació amb objectius del Pla per la Justícia de gènere 2021-2025 i les polítiques de l'Ajuntament.

Per a l'elaboració del projecte normatiu *d'Ordenança Municipal reguladora dels equipaments d'allotjament dotacional i requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona*, cal tenir en compte els objectius que estableix el **II Pla per la Justícia de Gènere (2021-2025)**, en els eixos estratègics que estan vinculats amb l'àmbit d'actuació d'aquesta normativa.

En concret, aquest projecte normatiu està vinculat als següents objectius programàtics:

- Habitatge. Avançar en la incorporació de la perspectiva de gènere en les polítiques d'habitatge.
- Habitatge. Millorar els sistemes d'informació fins a tenir una radiografia completa de les desigualtats de gènere en l'habitatge
- Espai Urbà. Garantir la incorporació dels criteris de gènere en els projectes urbans i el planejament urbanístic mitjançant la participació ciutadana
- Proximitat: Serveis i equipaments als barris. Incorporar la perspectiva de gènere en el disseny, la implantació i la gestió dels equipaments de la ciutat.

A més, aquest projecte normatiu ha de tenir en compte la **Mesura de Govern per uns equipaments municipals amb perspectiva de gènere (2021)**, que estableix criteris i recursos per a incorporar la perspectiva de gènere als equipaments.

2.2. Disposicions normatives en matèria d'igualtat de gènere vinculades al projecte normatiu.

En compliment del que disposa la **Llei Orgànica 3/2007 de 22 de març per a la igualtat de dones i homes** (article 15), i la **Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes** (articles 1, 3 i 6), la present ordenança s'hauria de planificar tenint en compte que els poders públics han d'incorporar la igualtat de dones i homes com a principi d'actuació transversal.

A més, atenent a aquest mandat, i **tenint en compte la temàtica del projecte normatiu, aquesta Ordenança ha d'atendre al que disposen, pel que fa al disseny d'equipaments públics, els articles 53.d i 53.e** de la mateixa norma, que estableixen que els poders públics han de planificar *"equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom"*. En aquest sentit, aquests apartats preveuen, d'una banda, que la **construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminueixin els temps dels desplaçaments i garanteixin l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats; d'altra banda, també preveuen la necessitat d'habilitar zones per a l'atenció d'infants, especialment pel que fa a disposar de canviadors de bolquers que siguin accessibles sigui quin sigui el gènere de la persona cuidadora del nadó.**

A més, aquest projecte normatiu ha de tenir en compte els criteris de gènere que s'estableixen a la ***Instrucció tècnica per a l'aplicació de criteris de gènere en els contractes que tinguin per objecte el disseny i la gestió d'equipaments de titularitat municipal.***

3. ANÀLISI D'ASPECTES FORMALS I METODOLÒGICS

3.1. Ús no sexista del llenguatge.

El *Reglament per a l'equitat de gènere a l'Ajuntament de Barcelona (REG)*, en l'article 15 estableix que tota la documentació escrita de l'Ajuntament ha d'emprar un llenguatge inclusiu i no sexista.¹

En relació a la formulació del projecte normatiu, es percep que s'han incorporat els principis de llenguatge inclusiu.

3.2. Participació de grups de dones i feministes en l'elaboració del projecte.

Les *Directrius per a l'elaboració de les normes municipals* (que comprenen les directrius de tècnica normativa i sobre la tramitació de l'expedient per a l'aprovació de les ordenances, els reglaments i els decrets), al seu article 141 tenen en compte la importància de la participació ciutadana en l'elaboració de normativa municipal. I en aquesta línia, el que interessa avaluar des del punt de vista de l'impacte de gènere és la participació de les dones i feministes; és a dir, si s'ha tingut en compte la seva veu en el disseny de la norma.

Al respecte, **no ens consta que hagi existit cap espai per a la participació de grups de dones i/o d'entitats feministes en la formulació del present projecte normatiu.** La "Relació motivada de les persones i entitats interessades a les quals s'ha d'atorgar, si s'escau, tràmit d'audiència" no inclou cap entitat de dones o feminista.

4. ANÀLISI D'IMPACTE DE GÈNERE

4.1. Diagnòstic sobre l'àmbit d'actuació.

L'espai públic i els equipaments municipals —que formen part d'aquest espai públic— no són neutres al gènere. Existeix una bretxa de gènere en l'ús dels serveis i dels equipaments municipals. És a dir, homes, dones i persones amb gènere no binari viuen la ciutat i fan un ús diferencial dels serveis i equipaments municipals, en funció de rols tradicionals i les desigualtats de gènere que se'n deriven i que en condicionen la quotidianitat.

¹ Consulteu la Guia de llenguatge no sexista i la Guia de comunicació inclusiva de l'Ajuntament de Barcelona, en els següents enllaços:

<https://ajuntament.barcelona.cat/guia-de-llenguatge-no-sexista/ca/>

<https://ajuntament.barcelona.cat/guia-comunicacio-inclusiva/>

En concret, a la ciutat de Barcelona hi ha una feminització en l'ús dels equipaments municipals: així, per exemple, les dones fan un ús elevat (per sobre del 75%) de les botigues del barri de consum diari i d'establiments especialitzats, així com dels bancs i dels centres d'assistència primària (CAP); els equipaments d'oci i de lleure també els utilitzen les dones entre un 1 i un 10% més que els homes; els centres de serveis socials i les biblioteques els usen entre un 15 i un 20% més que els homes; i els casals de gent gran i els centres educatius entre un 25 i un 30% més.

Tal com revelen les dades, les diferències més destacades entre dones i homes pel que fa a l'ús dels equipaments municipals es troben en aquells que faciliten i estan vinculats amb el sosteniment dels treballs reproductius i la cura de persones. I aquestes diferències responen a l'estructural divisió sexual del treball, conseqüència del sistema patriarcal i generadora de desigualtats de gènere.

Tanmateix, **no es disposa de cap tipus de diagnosi vinculada a l'objecte específic que regula l'ordenança**. No es disposa d'informació relativa als usos d'aquests equipaments amb **dades desagregades per sexe**, ni tampoc es disposa d'informació relativa a la disposició d'aquests equipaments a la ciutat. Especialment, es desconeix la participació per sexe en els allotjaments dotacionals o residències docents actuals. **Disposar d'aquestes dades permetria un dibuix més acurat de possibles desigualtats de gènere en l'ús d'aquest tipus d'equipaments**.

4.2. Anàlisi de la incorporació de la perspectiva de gènere en el projecte.

- **Fent una anàlisi del contingut del projecte normatiu es constata que incorpora el treball de cures dins la concepció de les residències docents.** S'entén que aquests equipaments van adreçats a persones adultes, però es considera que podrien tenir responsabilitats de cura associades. Aquestes situació pot ser entesa d'una altra manera, especialment entre el personal investigador i docent universitari, que veu la maternitat com un impediment a la carrera acadèmica. Incorporar les tasques de cures, de manera puntual o amb la consideració d'edats molt petites alleugeria aquesta desigualtat entre dones i homes i la seva diferent adscripció a les responsabilitats de cures. L'article 8.10 que reconeix la **necessitat d'espais d'emmagatzematge de cotxets entre els elements de mobilitat personal**; el 8.7 incorpora una reserva de places per a **llits bressol i cadires per a nadons, així com canviadors per instal·lar a les habitacions i els espais comunitaris**.
- **L'article 14.1 de "Selecció de les persones usuàries"** regula els processos selectius sota altra normativa, però inclou la possibilitat de definir criteris ad-hoc. Afegeix que **"s'habilitaran indicadors de presència d'homes i dones, origen de l'ocupant, acompanyament per nadó o altres que indiquin desigualtats socials rellevants"**. D'aquesta manera s'habilitarà normativament a que es pugui fer seguiment de possibles biaixos de gènere des de la perspectiva interseccional.



- L'article 15.2 sobre els serveis que han d'oferir els equipaments, indica que "Els equipaments dotacionals dels apartats anteriors hauran de disposar d'un protocol per garantir-los com a espais lliures de violència masclista".
- L'article 8. "Requisits funcionals generals" s'estableixen molt acuradament criteris de gènere. Especialment els continguts als apartats 2, 5 i 10, que resumeixen a la perfecció la mirada de gènere en els equipaments municipals.
- Es fa referència a les disposicions normatives en matèria de gènere vinculades a l'àmbit d'actuació del projecte normatiu.

4.3. Previsió de resultats.

Fruit de l'anàlisi de la proposta normativa, com s'ha esmentat a l'apartat anterior, es considera que el projecte normatiu pot impactar de manera positiva en la corresponsabilitat del treball de cura d'infants o generar biaixos de gènere en l'accés a aquest tipus d'equipaments. A banda d'aquest impacte, es preveuen mecanismes per a evitar o fer visible les potencials desigualtats que es generin. Per tant, es preveu que la seva aplicació tingui un impacte transformador de les desigualtats de gènere.

5. VALORACIÓ PER PART D'ORGANITZACIONS FEMINISTES I/O ENTITATS DE DONES

No consta que s'hagi contrastat el projecte normatiu amb organitzacions feministes o entitats en defensa dels drets de les dones.

6. VALORACIÓ GLOBAL DE L'IMPACTE DE GÈNERE

A partir de l'anàlisi de la incidència de la norma en el desenvolupament de la igualtat de gènere en el seu àmbit d'aplicació, així com de la seva contribució als objectius de les polítiques d'igualtat, es determina que l'aplicació del projecte normatiu és molt pertinent i suposa una millora de la situació global, tanmateix és considera potencialment reproductor de les desigualtats de gènere, en un grau lleugerament negatiu.

VALORACIÓ GLOBAL DE L'IMPACTE DE GÈNERE			
Reproductor de desigualtats		Transformador de desigualtat	
Molt negatiu	Lleugerament negatiu	Lleugerament positiu	Molt positiu
		X	

7. PROPOSTES DE MODIFICACIÓ I RECOMANACIONS

Revisada la formulació del projecte normatiu així com els seus continguts, es considera necessari plantejar les següents **consideracions i propostes d'elements a introduir o modificar, ja sigui en la formulació del projecte normatiu o en l'aplicació de la norma**, amb la finalitat de reforçar els impactes de gènere positius que es puguin derivar de la seva implementació, així com neutralitzar-ne i transformar-ne els negatius.

7.1. Propostes de millora en la formulació de la norma:

- **RECONeixEMENT I PARTICIPACIÓ DEL MOVIMENT FEMINISTA I DE DONES EN L'ELABORACIÓ DEL PROJECTE NORMATIU:** Tal i com preveuen l'article 18.1 de la *Llei catalana d'igualtat* i l'article 141 de les *Directrius per a l'elaboració de les normes municipals* es recomana fer visibles i reconèixer els grups i entitats en defensa dels drets de les dones, i impulsar-ne la seva participació en el seu disseny, elaboració, desenvolupament i avaluació de les polítiques públiques, en aquest cas en el procés d'elaboració de l'Ordenança.

Tenint en compte que el procés d'elaboració de la present Ordenança està molt avançat, es proposa que es faci una sessió de contrast amb al moviment feminista i de dones.

Seria interessant escoltar la veu dels col·lectius més precaritzats que formen part de les potencials persones usuàries. En aquests col·lectius, quan estan vinculats a la docència universitària hi ha moltes situacions de desigualtat de gènere, pel que les seves aportacions podrien ser molt rellevants.

7.2. Propostes d'elements a introduir per a millorar l'aplicació o el desenvolupament de la norma:

- **Espai públic**
 - Si bé l'ordenança no té competència per seleccionar les ubicacions dels equipaments sí que pot establir criteris de la seva connectivitat:
 - Assegurant que els equipaments objecte de la normativa queden situats en enclavaments amb una bona comunicació amb transport públic, eliminant així una desigualtat de gènere en l'accés als mitjans de transport.
 - Assegurant que els equipaments s'orienten cap a zones amb certa concurrència de persones, eliminant així un possible biaix de gènere basat en les diferents orientacions en relació a la percepció de seguretat.



Barcelona, amb data de signatura electrònica.

**BLAI MARTÍ
PLADEMUNT**

Digitally signed by
BLAI MARTÍ
PLADEMUNT - 

Date: 2024.10.04
11:13:38 +02'00'

Blai Martí

Laura Àlvarez

Personal tècnic

Direcció de Serveis de Feminismes i LGTBI

Vist i plau:

**Maria
Rengel**

Signat digitalment
per Maria Rengel
Data: 2024.07.04
13:09:54 +02'00'

Maria Rengel

Directora

Direcció de Serveis de Feminismes i LGTBI

Ajuntament de Barcelona

EXP. 24PL17065**INFORME JURÍDIC PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA DE 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****Antecedents i objecte**

En data 23 de setembre del 2024 es va emetre per la Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística l'informe justificatiu sobre la necessitat d'aprovació del 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. L'Ordenança s'elabora de conformitat amb la Disposició addicional primera de les Normes urbanístiques del text refós de la Modificació del Pla General Metropolità per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona, amb conformitat de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona en sessió celebrada en data 17 de novembre de 2022 i publicat al DOCG en data 18 de novembre de 2022.

Així mateix, en data 27 de setembre del 2024 es va adoptar la corresponent diligència d'incoació de l'expedient.

Durant el període comprès entre el 12 i el 26 de juliol del 2021, es va procedir a efectuar la consulta pública prèvia a través del portal web de l'Ajuntament de Barcelona, de conformitat amb el que estableix l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

En data 5 de desembre del 2022, el Departament de Transparència i Bones Pràctiques va emetre informe sobre la publicitat a través del portal de transparència de la substanciació d'una consulta pública prèvia sobre el projecte d'ordenança municipal amb l'objectiu de regular els equipaments d'allotjament dotacional a la ciutat de Barcelona en què es feia constar que, un cop transcorregut el referit període de consulta pública prèvia i consultades les bases de dades del registre general de l'Ajuntament de Barcelona no constava que s'hagués presentat cap escrit relatiu al present procediment.

De conformitat amb els apartats 139 i següents de les Directrius per a l'elaboració de les normes municipals, que comprenen directrius de tècnica normativa i les directrius de tramitació de l'expedient per a l'aprovació de les ordenances, els reglaments i els decrets (aprovades per acord de la Comissió de Govern en sessió de data 15 d'abril de 2015 i publicades al BOPB de 14/05/2015) i amb la finalitat d'elaborar la Memòria del projecte normatiu de l'Ordenança, que incorpora també la proposta de text normatiu, s'han emès els informes següents:

- Informe de necessitat del projecte d'ordenança municipal reguladora dels equipaments d'allotjament dotacional i requisits funcionals de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona, emès per la Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística i signat en data 23 de setembre del 2024.
- Memòria d'impacte normatiu del projecte d'ordenança emès per la Direcció d'Actuació Urbanística i signat en data 23 de setembre de 2024.

- Anàlisi d'impacte pressupostari i fiscal emès per la Direcció de Serveis de coordinació econòmica i signat en data 13 de juliol de 2024.
- Anàlisi d'impacte econòmic i social emès conjuntament per la Direcció d'Actuació Urbanística i el coordinador de Projectes d'Arquitectura, signat en data 17 de juliol de 2024 per la Direcció d'Actuació Urbanística.
- Anàlisi d'impacte de gènere emès per la Direcció de Serveis de Feminismes i LGTBI, signat en data 4 de juliol de 2024.
- Informe de participació, relatiu als tràmits participatius sobre el projecte normatiu, emès per la Direcció d'Actuació Urbanística i signat en data 16 de juliol de 2024 i i informe del Departament de Transparència i Bones Pràctiques de 5 de desembre del 2022.
- Informe jurídic emès per l'Àrea de Règim Jurídic de la Gerència de Recursos i Transformació Digital, signat l'1 d'octubre del 2024, que valora el projecte de l'Ordenança en sentit favorable amb consideracions.

L'esmentat informe jurídic de l'Àrea de Règim Jurídic emès l'1 d'octubre del 2024 contenia les consideracions següents:

- Manca de signatura del coordinador de Projectes d'Arquitectura en l'anàlisi d'impacte econòmic i social emès conjuntament per la Direcció d'Actuació Urbanística i el coordinador de Projectes d'Arquitectura.
- Manca de signatura dels tècnics responsables de l'elaboració de l'anàlisi d'impacte de gènere emès per la Direcció de Serveis de Feminismes i LGTBI.
- Recomanació d'acotar el contingut a la lletra c de l'article 14.2 del projecte normatiu, que deixa a les convocatòries la fixació d'altres criteris quan es justifiqui els seu «interès social i/o públic», així com reflectir a la memòria la seva motivació.

Arran les consideracions efectuades a l'informe jurídic de l'Àrea de Règim Jurídic, es van incorporar les modificacions següents:

- Anàlisi d'impacte econòmic i social emès per la Direcció d'Actuació Urbanística, amb la signatura de la Directora de Serveis d'Actuació Urbanística i la Tècnica economista, amb data de 7 d'octubre del 2024.
- Anàlisi d'impacte de gènere emès per la Direcció de Serveis de Feminismes i LGTBI, signat pel Tècnic responsable de l'elaboració de l'informe i la Directora de l'esmentada Direcció, amb data de signatura del tècnic de 4 d'octubre del 2024.
- Incorporació de motivació a la Memòria del projecte de la fixació de criteris en relació amb la lletra c de l'article 14.2 del projecte normatiu de l'Ordenança.

El 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.

En aquest sentit, i després de donar el tractament corresponent a l'esmena presentada pel grup municipal Barcelona en Comú, es va actualitzar la Memòria de l'Ordenança d'acord amb el procediment. L'esmena presentada va ser desestimada en tots els seus punts d'acord amb l'informe de valoració de les esmenes de data 12 de febrer de 2025, i per tant, no va provocar canvis ni en el text de la Memòria ni en l'articulat de l'Ordenança.

A efectes de donar compliment al tràmit de l'apartat 145 de les Directrius, es va comunicar aquest fet a l'àrea del Règim jurídic a efectes del seu vist i plau. Posteriorment, el document de Memòria de l'Ordenança es va sotmetre a la Comissió d'Ecologia, Urbanisme, Mobilitat i Habitatge per a la seva aprovació inicial.

La Comissió d'Ecologia, Urbanisme, Mobilitat i Habitatge, en la seva sessió celebrada el dia 18 de febrer de 2025, va acordar aprovar inicialment 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 i sotmetre-la a informació pública durant un període de 30 dies, de conformitat amb el que disposa l'article 112 del Reglament Orgànic Municipal.

L'acord d'aprovació inicial va ser publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 10 de març del 2025. L'expedient va restar exposat al públic per a la seva consulta des de l'11 de març fins al 23 d'abril de 2025, període durant el qual es van poder formular al·legacions. Paral·lelament, la documentació relativa a l'expedient va ser publicada també a la seu electrònica i al web de transparència de l'Ajuntament de Barcelona.

En data 19 de març del 2025 va tenir lloc la sessió de participació amb les entitats. El perfil de les persones i organitzacions cridades a participar, a banda de la ciutadania en general, va ser el teixit associatiu de la ciutat en aquesta matèria, així com els agents econòmics, tècnics, empresarials i socials vinculats, tant de caràcter públic com privat. La informació relativa a la sessió de participació es pot trobar a l'informe de participació ciutadana elaborat pel Departament de Participació de maig del 2025.

En data 8 de juliol del 2025 es va emetre informe jurídic complementari de la Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística en què se sol·licitaven informes a dues Direccions de l'Ajuntament de Barcelona:

- La **Direcció de Serveis de Llicències** de la Gerència d'Urbanisme de Barcelona, emès en data 14 de juliol del 2025, amb una sèrie d'observacions i suggeriments.
- La **Direcció d'Edificació i Serveis Generals** de la Gerència d'Àrea de Drets Socials. Salut, Cooperació i Comunitat de l'Ajuntament de Barcelona, que a la data de tancament del present informe no consta que s'hagi emès.
- Arran de la sessió informativa de l'Ordenança de data 19 de març del 2025, la **Direcció de Serveis d'Atenció al Sensellarisme** ha emès informe en data 2 d'octubre del 2025.

Durant el període d'exposició pública es van presentar un total de 6 al·legacions, una de les quals extemporània, segons consta al certificat de Secretaria General de 7 de maig del 2025. El tractament de les referides al·legacions es troba a l'informe jurídic de valoració de les al·legacions de la Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística de data 9 d'octubre del 2025. S'ha estimat una al·legació en la seva totalitat i una altra de manera parcial. La resta de les al·legacions han estat desestimades.

Per a l'aprovació definitiva s'ha procedit a l'actualització de la Memòria amb la tramitació realitzada i, com a conseqüència de l'estimació de les al·legacions esmentades més amunt s'han introduït canvis tant en la proposta de text articulat com a l'actualització de l'apartat relatiu a la tramitació al document de la Memòria. L'informe de la Direcció de Serveis de Llicències també ha provocat canvis en la proposta del text articulat.

Els canvis introduïts arran de les al·legacions per part del [REDACTED], en representació [REDACTED] i [REDACTED] en representació de [REDACTED] són els següents:

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) **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.

Els canvis introduïts arran de l'informe de la Direcció de Serveis de Llicències són els següents:

A l'article 7 de l'Ordenança:

- S'adequa la definició dels espais comunitaris de l'Ordenança a la dels espais comuns complementaris del Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge.

En aquest sentit, la definició dels espais comunitaris passen a anomenar-se espais comuns complementaris, i la seva definició queda recollida al redactat de la manera següent:

“Comuns complementaris: 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.”

- S'aclareix la diferència entre els espais comunitaris i els espais col·lectius, de manera que la descripció dels espais col·lectius queda redactada de la manera següent:

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

- S'afegeix la definició tant de les referències a l'office i a la cuina, de manera que no hi hagi dubtes pel que fa la interpretació dels equipaments que poden tenir cadascuna, confegint un tercer apartat que queda redactat de la manera següent:

“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.”

A l'article 9 de l'Ordenança:

- Es modifica l'article prenent en consideració l'article 31.4 el Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya, de manera que s'afegeix que els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional, que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, fins i tot quan estiguin construïts en solars destinats a equipament, es consideren edificacions d'ús privat amb ús d'habitatge. En aquest sentit, l'apartat 2 de l'article 9 queda redactat de la manera següent:

“A efectes d'accessibilitat, els allotjaments dotacionals complets i els allotjaments dotacionals amb espais comunitaris 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.”

- S'afegeix l'apartat 3 a l'article 9 per indicar que a efectes del compliment de la normativa de protecció contra incendis, els allotjaments dotacionals amb espais comunitaris, 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. D'altra banda, els allotjaments dotacionals complets, tindran la consideració d'ús d'habitatge.

“A efectes del compliment de la normativa de protecció contra incendis, els allotjaments dotacionals amb espais comunitaris, 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.”

A l’apartat 3.a) de la Disposició Transitòria única de l’Ordenança:

- Amb la voluntat d’unificar criteris i facilitar la interpretació dels preceptes de l’Ordenança, de manera individualitzada i en context amb la resta de disposicions normatives municipals, es vincula la definició de gran rehabilitació a la recollida a l’Ordenança reguladora dels procediments d’intervenció municipal en les obres (ORPIMO). El concepte de gran rehabilitació queda definit de la manera següent:

a) “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.”

El canvi introduït arran de l’informe de la Direcció de Serveis d’Atenció al Sensellarisme és a l’article 12.2.b de l’Ordenança:

- Amb la voluntat de poder preveure en el disseny dels allotjaments la possibilitat de que hi puguin ser ateses famílies amb menors a càrrec, i per tant hi hagi allotjament dotacional residencial que pugui contemplar habitacions on hi càpiga una família de 3 o 4 membres, l’article queda redactat de la manera següent:

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.”

Per últim, s’ha donat trasllat dels informes i de la proposta de Memòria i text articulat a la Direcció de l’Àrea de Règim Jurídic per tal que emetin la seva conformitat. En aquest sentit, ha estat degudament emesa i validada la proposta.

Fonaments jurídics

De conformitat amb l’article 112 del ROM, l’ordenança ha de ser aprovada inicialment per part de la Comissió del Consell Municipal competent i ha de ser sotmesa a un període d’informació pública i audiència per un termini mínim de trenta dies, mitjançant la inserció dels anuncis establerts per aquesta

legislació en els butlletins oficials corresponents i també el text normatiu s'ha de difondre a través del web de l'Ajuntament. En el present supòsit, la Comissió Municipal d'Ecologia, Urbanisme, Mobilitat i Habitatge va aprovar inicialment l'ordenança en data 18 de febrer 2025.

L'article 113, relatiu al tràmit d'al·legacions i suggeriments, disposa que es prendran en consideració els suggeriments i al·legacions tramesos a l'adreça electrònica que s'indiqui a l'anunci corresponent, sempre que es rebin durant el període d'informació pública. Els grups municipals podran presentar esmenes fins dos dies abans de la convocatòria de la Comissió que haurà de dictaminar la proposta d'aprovació definitiva del text normatiu.

En aquest sentit, en data 7 de maig del 2025 ha estat emès el Certificat de Secretaria General en relació amb les al·legacions presentades i relacionades al punt de de l'apartat d'antecedents i objecte del present informe.

S'ha procedit a la resolució de les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública i audiència i, en conseqüència, a estimar-les i/o desestimar-les de forma motivada, incorporant les modificacions amb l'actualització del document de la Memòria i de la proposta del text articulat que resultin del tràmit, amb informe previ favorable de l'Àrea de Règim Jurídic sempre i quan es tracti de canvis substancials. En cas contrari, serà suficient el seu vist i plau.

Competència de l'òrgan

De conformitat amb l'article 114 del ROM i de l'article 11.1.e) de la Carta Municipal de Barcelona, i previ dictamen per la Comissió d'Ecologia, Urbanisme, Mobilitat i Habitatge, l'acord sobre l'aprovació definitiva correspondrà, en tot cas, al Plenari del Consell Municipal

Com a conclusió, considerem que pot continuar la tramitació 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 fins a la seva aprovació definitiva.

Barcelona, a la data de la signatura electrònica

Vist i plau,

 2025.10.10
Ajuntament de Barcelona 09:24:00
+02'00'

Vera González López

Lletrada de la Direcció de Serveis d'Actuació
Urbanística

 2025.10.10
Ajuntament de Barcelona 14:38:01
+02'00'

Sonia Cobos Lucas

Directora de Serveis d'Actuació Urbanística

MEMORIA GENERAL DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS DE ALOJAMIENTO DOTACIONAL Y DE LOS REQUISITOS FUNCIONALES DE LAS RESIDENCIAS COLECTIVAS DOCENTES DE ALOJAMIENTO TEMPORAL EN SUELO DE ZONA

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en las Directrices para la elaboración de las normas municipales, aprobadas por la Comisión de Gobierno mediante Decreto de 14 de abril de 2015 (*BOPB* de 14 de mayo de 2015), las cuales se refieren a los requisitos que deben cumplir los expedientes para la aprobación de las ordenanzas y los reglamentos. Concretamente, se establece que los proyectos normativos deben acompañarse con una memoria general, o exposición de motivos que exprese, como mínimo:

1. La justificación de la necesidad de la disposición y la adecuación de esta a los fines que persiguen
2. El marco normativo en el que se inserta el proyecto de disposición
3. La competencia del Ayuntamiento de Barcelona sobre la materia
4. Una relación motivada de las personas y entidades interesadas a las que debe otorgarse, en su caso, trámite de audiencia

Se actualiza el contenido de la memoria del proyecto normativo, que es ahora la Memoria de la ordenanza, que se sometió a aprobación inicial por parte de la Comisión de Gobierno, y se le añaden los siguientes puntos:

5. Elaboración y contenido de la Memoria de la ordenanza
6. Procedimiento de aprobación

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA DISPOSICIÓN Y LA ADECUACIÓN DE ESTA A LOS FINES QUE PERSIGUEN

De conformidad con el apartado 139, letra a) de las Directrices para la elaboración de las normas municipales, el proyecto normativo debe acompañarse de una memoria general o exposición de motivos, la cual debe expresar la justificación de la necesidad de la disposición y la adecuación de esta a las finalidades que se persiguen. En este sentido, y de conformidad con lo establecido en la letra a) del apartado 139 de las Directrices para la elaboración de las normas municipales, se efectúan las siguientes consideraciones:

El texto refundido de la Modificación del Plan general metropolitano para regular el sistema de equipamientos de alojamiento dotacional en el municipio de Barcelona (en adelante, *MPGM*), con conformidad de la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona en sesión celebrada en fecha 17 de noviembre de 2022 y publicado en el *DOGC* en fecha 18 de noviembre de 2022, tiene por objeto, en esencia, introducir en las Normas Urbanísticas del PGM, para el municipio de Barcelona, el tipo de alojamiento dotacional dentro del sistema de equipamiento comunitario, establecer la cantidad máxima de superficie de suelo de equipamientos comunitarios que puede ser afectado a este destino y determinar las

condiciones generales de emplazamiento, regulación y desarrollo de los alojamientos dotacionales en el municipio, estableciendo las previsiones específicas para los que sean de titularidad privada de acuerdo con lo previsto en el artículo 34.5 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo.

La disposición adicional primera de las Normas Urbanísticas de la MPMG determina que el Ayuntamiento de Barcelona tiene que aprobar una ordenanza para regular, con respecto a los equipamientos de alojamiento dotacional, los siguientes aspectos:

- a) Los requisitos funcionales del alojamiento dotacional.
- b) Los criterios de selección de las personas usuarias de los alojamientos dotacionales.
- c) Los criterios o método de cálculo y actualización de la retribución económica o alquiler a satisfacer por parte de las personas usuarias.
- d) Los diferentes compromisos del promotor que, en su caso, se pueden prever en atención al interés público de la actuación.

De acuerdo con esta previsión, la presente ordenanza tiene por objeto regular los anteriores aspectos relativos a los equipamientos de alojamiento dotacional.

Además, esta ordenanza establece los requisitos funcionales mínimos de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal, de conformidad con lo que dispone la disposición transitoria novena de las Normas urbanísticas del Plan especial urbanístico para la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, viviendas de uso turístico, hogares compartidos y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en la ciudad de Barcelona (en adelante, *PEUAT*), aprobado definitivamente por el Plenario del Consejo Municipal en sesión celebrada en fecha 23 de diciembre de 2021.

La ordenanza se estructura en cuatro capítulos, una disposición adicional, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y una disposición final.

El capítulo 1, “Disposiciones generales”, regula el objeto, marco legal y ámbito de aplicación de la ordenanza. Recoge asimismo la definición y tipología de los equipamientos de alojamiento dotacional contenidas en la MPMG. Igualmente, a efectos de regular los requisitos funcionales y de habitabilidad mínimos de los equipamientos de alojamiento dotacional y de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, se definen los diferentes espacios que los conforman. Además, se concreta qué se entiende por *superficie útil* y cómo calcularla a efectos de las diferentes superficies útiles mínimas establecidas en el capítulo 2. Asimismo, también se recogen las definiciones de *cocina* y de *office*.

Los requisitos funcionales y de habitabilidad de las diferentes tipologías de alojamiento dotacional, así

como de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, se concretan en el capítulo 2.

El capítulo 3 regula el régimen de uso, selección de personas usuarias y baremo de precios de los equipamientos de alojamiento dotacional, estableciendo los servicios mínimos de los equipamientos de alojamiento dotacional residenciales colectivos.

En cuanto a la selección de las personas usuarias, la ordenanza fija unos criterios básicos con un orden de prelación. Con estos, la ordenanza tiene la vocación de reforzar el conocimiento de la dignidad de las personas, la igualdad de oportunidades, la libertad, la tolerancia, la justicia social, la no violencia, el pluralismo y la interculturalidad. El logro de protección de las personas en cuanto a las posibles situaciones discriminatorias o de desigualdad requiere articular instrumentos o medidas adecuadas para la consecución de la finalidad.

En el marco de poder garantizar la efectividad del ejercicio del derecho a la plena autonomía personal e inclusión social de las personas con discapacidad en entornos universalmente accesibles, de conformidad con el artículo 49 de la Constitución española, y del derecho a la igualdad contemplado en los artículos 9.2, 10 y 14 del mismo texto legal, se promulgó la Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación.

La Ley 15/2022 contempla medidas de acción positiva en su artículo 7. Establece que se consideran acciones positivas las diferencias de trato orientadas a prever y eliminar y, en su caso, compensar cualquier forma de discriminación o desventaja en una dimensión colectiva o social, estableciendo también que dichas medidas deberán ser proporcionadas y razonables en relación con los medios para su desarrollo y los objetivos que persigan.

Por otra parte, el Estatuto de autonomía de Cataluña efectúa un despliegue de los preceptos constitucionales mencionados anteriormente, entre otros, en sus artículos 4, 15.2 y 40.8.

En concreto, el artículo 40.8 señala, entre los principios rectores del ámbito de protección de las personas y las familias, la promoción de la igualdad con independencia de su origen, nacionalidad, etnia, sexo, religión, condición social u orientación sexual. Del mismo modo, establece también como principios rectores la adopción de medidas para la erradicación del racismo, del antisemitismo, de la xenofobia, de la homofobia y de cualquier otra expresión que atente contra la dignidad y la igualdad de las personas.

En este sentido, y en desarrollo de los preceptos estatutarios, la Ley 19/2020, de 30 de diciembre, de igualdad de trato y no discriminación, determina que se pueden establecer diferencias de trato por alguno de los motivos contenidos en su artículo 1, si una norma con rango de ley lo autoriza. A estos efectos, la misma norma establece en su artículo 14 que las autoridades competentes en vivienda y ordenación urbana deben impulsar políticas integrales de inclusión en materia de vivienda, especialmente a las personas más vulnerables (como, por ejemplo, las migrantes o las personas con discapacidad, entre otras).

La ordenanza regula los equipamientos de alojamiento dotacional y los requisitos funcionales de las residencias colectivas. El artículo 34.5 del texto refundido de la Ley de urbanismo define los equipamientos de alojamiento dotacional como aquellos que se destinan a satisfacer las necesidades temporales de habitación de las personas, en régimen de uso compartido de todos o una parte de los elementos del alojamiento con otros usuarios, o en régimen de uso privativo de una vivienda completa, en atención a diferentes razones (trabajo o estudio, requisitos de asistencia sanitaria o social, entre otras).

Por su naturaleza residencial, es razonable aplicar lo establecido en materia de vivienda en la Ley 19/2020.

Por ello y por todo lo mencionado con anterioridad, se introducen los criterios básicos del artículo 14 de la ordenanza, sin perjuicio de los que se puedan introducir para cada equipamiento en la correspondiente convocatoria. En cuanto al apartado c) del artículo, se establece la posibilidad de que las convocatorias puedan añadir otros criterios de valoración, siempre y cuando se justifique el interés social o público de estos. La introducción de este precepto se debe a la voluntad de adaptación de los requisitos en caso de que sea necesario. Vivimos en una realidad social cambiante, y este apartado permite que las convocatorias relativas a la selección de personas usuarias sean flexibles y faciliten la introducción de criterios que sean coherentes con los periodos sociales en que se tenga que aplicar la ordenanza. Se pretende favorecer que la norma esté permanentemente conectada con la realidad social y evitar que haya una cristalización de los criterios.

Respecto de los planes especiales urbanísticos que promuevan los particulares para implantar un alojamiento dotacional, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de las Normas Urbanísticas de la MPMG, se concretan los compromisos de interés general complementarios que estos pueden ofrecer. Igualmente, se determina la vía para formalizar estos compromisos —mediante un convenio específico— y los beneficios que estos pueden conllevar para el interés general.

El capítulo 4 regula el censo de equipamientos de alojamiento dotacional y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona.

La disposición adicional única establece la falta de necesidad de establecer un convenio específico para promover equipamientos de alojamiento dotacional de titularidad privada en suelo de sistema.

La disposición transitoria única establece el régimen jurídico aplicable a los equipamientos de alojamiento dotacional y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la MPMG.

La disposición derogatoria estipula las normas que dejarán de ser vigentes con la entrada en vigor de la ordenanza, y la disposición final señala el plazo en que esta entrará en vigor.

En definitiva, la ordenanza establece las previsiones necesarias para regular todos los aspectos que determina el planeamiento general de aplicación con respecto a los alojamientos dotacionales y la gestión

del correspondiente censo, y también, de conformidad con el PEUAT, los requisitos funcionales mínimos de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona.

La ordenanza se adecua a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

En concreto, la regulación se adecua a los principios de necesidad y eficacia, dado que la promulgación de la ordenanza se configura como el instrumento adecuado. Esto es acorde con lo que dispone, por un lado, la MPGM para regular determinados aspectos de los equipamientos de alojamiento dotacional y, por otro lado, el PEUAT para concretar los requisitos funcionales mínimos de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal. Su promulgación responde, por tanto, a una previsión de la MPGM y del PEUAT.

Se cumple también con el principio de proporcionalidad, porque contiene la regulación imprescindible para conseguir el objetivo que debe alcanzar de acuerdo con los indicados instrumentos de planeamiento, y no establece cargas innecesarias o desproporcionadas para la ciudadanía para lograr sus objetivos. Los requisitos funcionales que la presente ordenanza determina tanto para las diferentes tipologías de alojamiento dotacional como para las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona son los mínimos que se consideran necesarios para cumplir adecuadamente con la función que les es propia de cara a los usuarios.

Asimismo, la regulación que contiene la ordenanza es conforme con el principio de seguridad jurídica, dado que se integra en un marco jurídico ya definido en la normativa urbanística, así como en la MPGM y el PEUAT que desarrolla. Igualmente, articula una regulación perfectamente comprensible para los diferentes operadores, y que dota de seguridad jurídica al procedimiento.

Se adecua también al principio de transparencia, ya que se definen de forma clara en su articulado los objetivos y régimen regulador. Igualmente, la regulación de los compromisos de interés general complementarios que los promotores particulares pueden ofrecer, por un lado, y de los beneficios que estos son susceptibles de comportar para el alojamiento dotacional, por otro lado, permite dotar de la máxima transparencia la actuación de la Administración. Además, la ordenanza se ha sujetado al procedimiento de elaboración propio de estas disposiciones de carácter general, garantizando el conocimiento de los objetivos y justificación de la disposición, así como la participación de los ciudadanos y ciudadanas mediante la consulta pública previa y el trámite de información pública correspondientes.

Del mismo modo, la ordenanza ha tenido especial cuidado de no imponer a la Administración cargas innecesarias o accesorias, dando cumplimiento al principio de eficiencia en la gestión administrativa. En cuanto a la selección de las personas usuarias, la ordenanza prevé como regla general que el proceso de selección para adjudicar las plazas de los equipamientos de alojamiento dotacional de titularidad privada sea el mismo que el previsto para los de titularidad pública. Por su parte, la gestión del censo se ha simplificado en la medida de lo posible para reducir al máximo las cargas administrativas.

2. MARCO NORMATIVO EN QUE SE INSERTE EL PROYECTO DE DISPOSICIÓN

De conformidad con el apartado 139, letra b) de las Directrices para la elaboración de las normas municipales, el proyecto normativo debe acompañarse de una memoria general o exposición de motivos, la cual debe expresar el marco normativo en que se inserta el proyecto de disposición. En este sentido, y de conformidad con lo establecido en la letra b) del apartado 139 de las Directrices para la elaboración de las normas municipales, se efectúan las siguientes consideraciones:

El texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 2/2003, de 28 de abril, otorga a los ayuntamientos la potestad normativa para aprobar ordenanzas dentro del ámbito competencial que les corresponde.

La Carta Municipal de Barcelona, aprobada por la Ley 22/1998, de 28 de diciembre, constata la potestad normativa del Ayuntamiento de Barcelona, que se manifiesta, entre otras formas, en la aprobación de ordenanzas. Las ordenanzas, tal como dispone el artículo 26, son disposiciones de carácter general aprobadas con la finalidad de ordenación social en ejercicio de la potestad inherente a la autonomía municipal, de valor y eficacia reglamentarios, incluyendo las normas contenidas en los planes urbanísticos.

Por su parte, el artículo 71 del texto refundido de la Ley de urbanismo determina que los ayuntamientos, de acuerdo con la legislación de régimen local, pueden aprobar ordenanzas de urbanización y de edificación para regular aspectos que no son objeto de las normas de los planes de ordenación urbanística municipal, como es el caso de los requisitos que deben reunir las diferentes tipologías de equipamientos de alojamiento dotacional y las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona.

La MPGM de alojamientos dotacionales, de conformidad con el texto refundido de la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona en sesión celebrada en fecha 17 de noviembre de 2022 y publicado en el *DOGC* en fecha 18 de noviembre de 2022, tiene por objeto, en esencia, introducir en las Normas Urbanísticas del PGM, para el municipio de Barcelona, el tipo de alojamiento dotacional dentro del sistema de equipamiento comunitario. Igualmente, también tiene por objeto establecer la cantidad máxima de superficie de suelo de equipamientos comunitarios que puede ser afectado a este destino y determinar las condiciones generales de emplazamiento, regulación y desarrollo de los mencionados alojamientos dotacionales en el municipio, estableciendo las previsiones específicas para los que sean de titularidad privada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 34.5 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

En la disposición adicional primera de las Normas Urbanísticas de la MPGM se determina que el Ayuntamiento de Barcelona tiene que aprobar una ordenanza para regular, con respecto a los equipamientos de alojamiento dotacional, los siguientes aspectos:

- a) Los requisitos funcionales del alojamiento dotacional.
- b) Los criterios de selección de las personas usuarias de los alojamientos dotacionales.
- c) Los criterios o método de cálculo y actualización de la retribución económica o alquiler a satisfacer por parte de las personas usuarias.

d) Los diferentes compromisos del promotor que, en su caso, se pueden prever en atención al interés público de la actuación.

El PEUAT, aprobado definitivamente por el Plenario del Consejo Municipal en sesión celebrada en fecha 23 de diciembre de 2021, con respecto al objeto de esta ordenanza, establece en la disposición transitoria novena de las Normas Urbanísticas, que el Ayuntamiento deberá aprobar una ordenanza para regular los requisitos funcionales de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona.

De acuerdo con estas previsiones normativas, la MPGM de alojamientos dotacionales y el PEUAT remiten expresamente a una ordenanza la regulación de determinados aspectos vinculados a los equipamientos de alojamiento dotacional y a las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, dando cumplimiento a las indicadas previsiones la ordenanza objeto de esta memoria.

De manera más particular, y de idéntica forma que la MPGM y el PEUAT, la ordenanza se inserta en un marco sectorial integrado principalmente por el texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, el Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, y la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Por otra parte, las Normas urbanísticas de la MPGM de alojamientos dotacionales constituye el marco normativo específico que desarrolla la ordenanza, así como la Modificación del PGM de equipamientos comunitarios del AMB, aprobada definitivamente por la Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona en sesión de 21 de diciembre de 2023 (DOGC de 20 de febrero de 2024).

En materia de perspectiva de género, se tienen en cuenta las diferentes disposiciones de aplicación para la elaboración del proyecto normativo de la ordenanza. En primer lugar, es aplicable la Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad de mujeres y hombres. En concreto, lo es con respecto al artículo 5 del mencionado texto legal, que garantiza la igualdad de trato y de oportunidades en el acceso al empleo y la formación, aspecto relevante en la elaboración de normativa que regula equipamientos de alojamiento dotacional.

Igualmente, es de aplicación la Ley 17/2015, de 21 de julio, de igualdad efectiva de mujeres y hombres con respecto a su artículo 53, apartados d) y e), que establecen la necesidad de hacer políticas urbanísticas para dar respuesta a las necesidades de conciliación de la vida personal, familiar y laboral, disminuyendo los tiempos de desplazamiento y garantizando la accesibilidad de los servicios en igualdad de oportunidades, y garantizar que los equipamientos públicos dispongan de instalaciones que faciliten los usos y cubran las necesidades de todos. En este sentido, y de acuerdo con lo establecido en esta ley, el proyecto normativo contempla la instalación de cambiadores de pañales, accesibles tanto para hombres como para mujeres.

En cuanto a la normativa municipal, son de aplicación los objetivos del II Plan por la justicia de género (2021-2025) y la Medida de gobierno para unos equipamientos con perspectiva de género (2021). El II Plan por la justicia de género contempla medidas como la garantía de que se incorporen criterios de género al planeamiento urbanístico y de perspectiva de género al diseño, implantación y gestión de los equipamientos de la ciudad. A su vez, la medida de gobierno pauta una serie de criterios que también se

han tenido en cuenta en la elaboración del proyecto normativo de la presente ordenanza, como pueden ser el diseño de los espacios físicos y del mobiliario, la exigencia de disponer de protocolos de prevención de seguridad y agresiones y la relación con la ciudad de los equipamientos, entre otros.

3. LA COMPETENCIA DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA SOBRE LA MATERIA

De conformidad con el apartado 139, letra d) de las Directrices para la elaboración de las normas municipales, el proyecto normativo debe acompañarse de una memoria general o exposición de motivos, la cual debe expresar la competencia del Ayuntamiento de Barcelona sobre la materia. En este sentido, y de conformidad con lo establecido en la letra d) del apartado 139 de las Directrices para la elaboración de las normas municipales, se efectúan las siguientes consideraciones:

La MPGM de alojamientos dotacionales y el PEUAT determinan el marco jurídico de referencia que justifica la promulgación de la presente ordenanza. Ambos instrumentos de planeamiento se aprobaron en desarrollo de las competencias del Ayuntamiento en materia de urbanismo y su contenido material responde a las competencias que le atribuye la normativa urbanística.

Es bastante significativa la disposición adicional decimosexta del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que prescribe que el Ayuntamiento de Barcelona y la Subcomisión de Urbanismo de Barcelona tienen las competencias urbanísticas que les atribuye la Carta Municipal, las cuales prevalecen sobre las del propio texto refundido. La Carta Municipal de Barcelona, aprobada por la Ley 22/1998, de 28 de diciembre, a su vez, atribuye en su artículo 26.2.b), la potestad normativa en forma de ordenanza al Ayuntamiento de Barcelona.

El Estatuto de autonomía de Cataluña, en sus artículos 84 y 86, reconoce y garantiza a los municipios autonomía y potestad normativa en los ámbitos de su competencia. Además, reconoce en el artículo 89 el régimen especial del municipio de Barcelona. En particular, el artículo 84.2, letras a) y d), del Estatuto de autonomía de Cataluña, establece que los Gobiernos locales de Cataluña tienen en todo caso competencias, en los términos que determinen las leyes, sobre la ordenación y gestión del territorio, el urbanismo y la disciplina urbanística y la conservación y el mantenimiento de los bienes de dominio público, así como la regulación y gestión de los equipamientos municipales, respectivamente.

Del mismo modo, la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, dispone en su artículo 22.2.d) que corresponde al Pleno Municipal de los ayuntamientos la aprobación del reglamento orgánico y de las ordenanzas.

La ordenanza, en definitiva, se promueve en desarrollo de la MPGM y el PEUAT, los cuales prevén expresamente su promulgación, y se ajusta a la potestad normativa que atribuye al Ayuntamiento la normativa de régimen autonómico, local y la Carta Municipal, y responde a las competencias que atribuye al Ayuntamiento la normativa urbanística.

4. RELACIÓN MOTIVADA DE LAS PERSONAS Y LAS ENTIDADES INTERESADAS A LAS QUE DEBE OTORGARSE, EN SU CASO, TRÁMITE DE AUDIENCIA

De conformidad con el apartado 139, letra e) de las Directrices para la elaboración de las normas municipales, el proyecto normativo debe acompañarse de una memoria general o exposición de motivos, la cual debe expresar la relación motivada de las personas y entidades interesadas a las que debe otorgarse, en su caso, el trámite de audiencia. En este sentido, y de conformidad con lo establecido en la letra e) del apartado 139 de las Directrices para la elaboración de las normas municipales, se efectúan las siguientes consideraciones:

Dado el objeto y alcance del presente proyecto normativo, se consideran, por razón de sus competencias, campo profesional u objeto de defensa y promoción de derechos de las diferentes asociaciones, fundaciones o tejidos vecinales, los siguientes agentes interesados:

- Gerencia del Área de Urbanismo y Vivienda
- ABTS, Asamblea de Barrios por el Decrecimiento Turístico
- COAC, Colegio de Arquitectos de Cataluña
- FAVB, Federación de Asociaciones
- Federación ECOM
- Fundación Família i Benestar Social
- OCUC, Organización de Consumidores y Usuarios de Cataluña
- Observatorio DESC
- PAH BCN, Plataforma de Afectados por la Hipoteca en Barcelona
- Sindicato de Inquilinos e Inquilinas
- Mesa del Tercer Sector
- Gestores de Políticas Sociales de Vivienda
- ARECMAC, Asociación de Residencias de estudiantes y Colegios mayores
- RESA
- CAGG, Consejo Asesor de las Personas Mayores
- Representantes de las universidades UPF, UAB, UB y UPC
- CC. OO.
- UGT
- Sindicatura de Greuges
- PIMEC

5. ELABORACIÓN Y CONTENIDO DE LA MEMORIA DE LA ORDENANZA

Esta memoria, que era en un inicio la Memoria del proyecto normativo de ordenanza y ahora lo es de la ordenanza, se ha elaborado de conformidad con los principios establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, del procedimiento administrativo común (LPAC), y de conformidad con lo que determina el artículo 64 de la Ley 26/2010, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña. Igualmente, se han incorporado los trámites previstos en las Directrices para la elaboración de las normas municipales que comprenden directrices de técnica normativa y directrices de tramitación del expediente para la aprobación de las ordenanzas, los reglamentos y los decretos, aprobadas por acuerdo de la Comisión de Gobierno, en sesión de fecha 15 de abril de 2015 y publicadas en el *BOPB* en fecha 14 de mayo de 2015 (en adelante, *Directrices para la elaboración de las normas municipales*).

Las Directrices para la elaboración de las normas municipales establecen en el punto 139 el contenido mínimo de la Memoria general, que conforman los cuatro primeros puntos de este documento. En este sentido, también forman parte de la memoria los diferentes informes de análisis de impacto (normativo, presupuestario y fiscal, de género y económico y social) que exige el punto 140 de las mismas directrices. El contenido de los informes de análisis de impacto queda inalterado, siendo los mismos que conformaban la Memoria del proyecto normativo y que ahora confeccionan parte de la Memoria de la ordenanza.

En el mismo sentido, la tramitación se ha ajustado a las previsiones contenidas en los artículos 108 y siguientes del Reglamento Orgánico Municipal (ROM). En cuanto a la documentación necesaria, el artículo 110 del ROM dispone que los proyectos normativos deben ir acompañados de una exposición de motivos y de los antecedentes necesarios para su tramitación, el informe jurídico y los informes técnicos y económicos apropiados de los servicios municipales.

En consecuencia, se solicitaron y emitieron en sentido favorable todos los informes necesarios para la elaboración de la memoria, que, excepto el informe jurídico, son los mencionados más arriba y que quedan inalterados. Una vez redactado el proyecto normativo, integrado tanto por la memoria como por el articulado de la propuesta de ordenanza, se emitió el informe jurídico en sentido favorable en fecha 1 de octubre de 2024 por parte de la Dirección de los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento de Barcelona, de conformidad con lo que establece también el punto 145 de las Directrices para la elaboración de las normas municipales.

6. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN

El procedimiento para la aprobación de la ordenanza ha seguido, hasta este punto de la tramitación, las siguientes fases:

- Fase de consulta pública previa

En cumplimiento de lo que determina el artículo 133 de la LPAC, con carácter previo a la elaboración del proyecto normativo de la ordenanza, se lleva a cabo una consulta pública previa a través de la página web del Ayuntamiento de Barcelona que tiene por objetivo recoger la opinión de la ciudadanía y las organizaciones potencialmente afectadas por la futura norma. En este sentido, se dio cumplimiento al trámite y tanto la ciudadanía como las organizaciones dispusieron de un plazo comprendido entre el 12 y el 26 de julio de 2021 para remitir sus opiniones o aportaciones. Según consta en el informe del Departamento de Transparencia y Buenas Prácticas de fecha 5 de diciembre de 2022, no consta que se recibiera ninguna aportación referente a la futura ordenanza de alojamientos dotacionales.

- Fase de aprobación del proyecto normativo de la ordenanza y enmiendas de los grupos municipales

El proyecto normativo se ajustó a las previsiones de los artículos 108 y siguientes del ROM, y fue aprobado por la Comisión de Gobierno en sesión de 10 de octubre de 2024 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 111.1 del ROM.

En este sentido, se dio traslado a los grupos municipales para que presentaran las enmiendas (al articulado o a la totalidad) que estimaran convenientes en el plazo de quince días. Este plazo finalizó el día 4 de noviembre de 2024 y, según certificado de fecha de 8 de noviembre de 2024 de Secretaría General, consta como presentada una enmienda del grupo municipal Barcelona en Comú. El tratamiento de dicha enmienda se encuentra en el informe de valoración de las enmiendas que forma parte del expediente de la ordenanza. El resultado del trámite de enmiendas no ha comportado cambios en la memoria ni el texto articulado.

En consecuencia, el presente documento de Memoria general de la ordenanza se sometió a la aprobación inicial de la Comisión de Ecología, Urbanismo, Movilidad y Vivienda.

- Fase de aprobación inicial e información pública de la ordenanza

La ordenanza, una vez aprobada inicialmente por parte de la comisión del Consejo Municipal competente, tiene que ser sometida a un periodo de información pública y audiencia de conformidad con lo que establece el artículo 112 del ROM por un plazo mínimo de treinta días, mediante la inserción de los anuncios establecidos por esta legislación en los boletines oficiales correspondientes y también el texto normativo se difundirá a través de la web del Ayuntamiento.

El artículo 113, relativo al trámite de alegaciones y sugerencias, dispone que se tomarán en consideración las sugerencias y alegaciones enviadas al enlace que se indique en el anuncio correspondiente, siempre que se reciban durante el periodo de información pública.

Los grupos municipales podrán presentar enmiendas hasta dos días antes de la convocatoria de la comisión que dictaminará la propuesta de aprobación definitiva del texto normativo.

Se procederá a la resolución de las alegaciones que se presenten durante el trámite de información pública y audiencia y, en consecuencia, a estimarlas o desestimarlas de forma motivada, recabando en su

caso los informes que resulten necesarios, incorporando las modificaciones con la actualización del documento de la Memoria y de la propuesta de texto articulado que resulten del trámite, con informe previo favorable del Área de Régimen Jurídico siempre y cuando se trate de cambios sustanciales. En caso contrario, será suficiente su visto bueno.

La Comisión de Ecología, Urbanismo, Movilidad y Vivienda, en sesión de 18 de febrero de 2025, acordó aprobar inicialmente la ordenanza de referencia.

Una vez aprobada inicialmente, y de conformidad con el artículo 112 del ROM y con la parte dispositiva del acuerdo de la CEUMH referido con anterioridad, se ha sometido al trámite de información pública durante el plazo de treinta días hábiles, a contar desde el día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia*, la sede electrónica y la web de transparencia. El referido acuerdo se ha publicado en el *BOPB* en fecha 10 de marzo de 2025, en la web municipal (sede electrónica) y en la web de transparencia del Ayuntamiento de Barcelona.

Durante el trámite de información pública, comprendido entre el 11 de marzo y el 23 de abril de 2025, ambos incluidos, se han presentado un total de cinco alegaciones, según consta en el certificado de alegaciones emitido por Secretaría General en fecha 7 de mayo de 2025. Igualmente, y según el mismo certificado, se ha presentado una sexta alegación fuera de plazo. A modo de resumen sintético se enumeran las alegantes a continuación:

- a) [REDACTED], en representación [REDACTED], en fecha 24 de abril de 2025;
- b) [REDACTED] en representación [REDACTED] en fecha 23 de abril de 2025;
- c) [REDACTED] en representación [REDACTED], en fecha 23 de abril de 2025;
- d) [REDACTED], en representación [REDACTED], en fecha 23 de abril de 2025;
- e) [REDACTED], en representación [REDACTED]
[REDACTED], en fecha 22 de abril de 2025;
- f) [REDACTED], en representación [REDACTED]
[REDACTED], en fecha 30 de abril de 2025;

La Dirección de Servicios de Actuación Urbanística ha emitido informe de valoración de las alegaciones en fecha 9 de octubre de 2025, que ha provocado modificaciones en el documento de la memoria y de la propuesta de texto articulado de la ordenanza en los términos apropiados.

Igualmente, se han emitido los informes de la Dirección de Servicios de Licencias (en fecha 14 de julio de 2025) y la Dirección de Servicios de Atención al Sinhogarismo (en fecha 2 de octubre de 2025), y también se ha procedido a la consecuente modificación tanto de la memoria como de la propuesta del texto

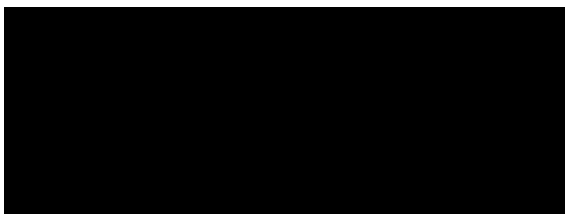
articulado de la ordenanza en el sentido que señalaban los mencionados informes.

Dichos informes y las correspondientes modificaciones que se han hecho a raíz de estos constan en el expediente y se incorporan a efectos de motivación. Finalmente, se ha enviado toda la documentación anterior al Área del Régimen Jurídico, junto con la memoria y la propuesta de texto articulado que incorporan todas las modificaciones, a efectos de validación y conformidad.

- Fase de aprobación definitiva

De conformidad con lo establecido en el artículo 114 del ROM, la ordenanza, una vez aprobada inicialmente por parte de la comisión del Consejo Municipal competente y una vez sometida al periodo de información pública y audiencia, resueltas las alegaciones y previo dictamen de la comisión competente, debe ser aprobada definitivamente por el Plenario del Consejo Municipal, de acuerdo con lo determinado en el artículo 11 apartado e) de la Carta Municipal de Barcelona.

Una vez aprobada definitivamente, se notificará el acuerdo a los interesados que hayan presentado alegaciones con envío del texto íntegro de la disposición publicado en el *BOPB*. Igualmente, toda la documentación referente a la tramitación de la ordenanza estará disponible en la web de transparencia del Ayuntamiento de Barcelona para su consulta.



Sonia Cobos Lucas

Directora de Servicios de Actuación Urbanística

ORDENANZA REGULADORA DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS DE ALOJAMIENTO DOTACIONAL Y DE LOS REQUISITOS FUNCIONALES DE LAS RESIDENCIAS COLECTIVAS DOCENTES DE ALOJAMIENTO TEMPORAL EN SUELO DE ZONA

ÍNDICE

CAPÍTULO 1 *Disposiciones generales*

Artículo 1. *Objeto*

Artículo 2. *Ámbito de aplicación*

Artículo 3. *Marco legal*

Artículo 4. *Definición de los equipamientos de alojamiento dotacional*

Artículo 5. *Tipologías de equipamientos de alojamiento dotacional*

Artículo 6. *Residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona*

Artículo 7. *Espacios de los alojamientos dotacionales y las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona*

CAPÍTULO 2 *Requisitos funcionales de las tipologías de alojamiento dotacional y de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona*

Artículo 8. *Requisitos funcionales generales*

Artículo 9. *Adecuación de los alojamientos dotacionales a la normativa de accesibilidad*

Artículo 10. *Requisitos funcionales y de habitabilidad específicos de los equipamientos de alojamiento dotacional completos*

Artículo 11. *Requisitos funcionales y de habitabilidad específicos de los equipamientos de alojamiento dotacional con espacios comunitarios*

Artículo 12. *Requisitos funcionales y de habitabilidad específicos de los equipamientos de alojamiento dotacional residenciales colectivos y de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona*

CAPÍTULO 3 *Régimen de uso, selección de personas usuarias y baremo de precios de los equipamientos de alojamiento dotacional*

Artículo 13. *Régimen de uso*

Artículo 14. *Criterios de selección de las personas usuarias*

Artículo 15. *Servicios de los equipamientos de alojamiento dotacional residenciales colectivos*

Artículo 16. *Baremo de precios máximos que deben satisfacer las personas usuarias*

Artículo 17. *Ofrecimiento por el promotor privado de otros compromisos de interés*

general

CAPÍTULO 4 *Censo de equipamientos de alojamiento dotacional y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona*

Artículo 18. Objeto del censo

Artículo 19. Publicidad y gestión del censo

Artículo 20. Afectación provisional en el censo

Disposición adicional única. Innecesariedad de convenio específico

Disposición transitoria única. Régimen aplicable

Disposición derogatoria única

Disposición final. Entrada en vigor

PREÁMBULO

La presente ordenanza tiene por objetivo regular los equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional y los requisitos funcionales de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, de conformidad con lo que establecen el texto refundido de la Modificación del Plan general metropolitano para regular el sistema de equipamientos de alojamiento dotacional en el municipio de Barcelona (en adelante, *MPGM*), aprobado definitivamente el 17 de noviembre de 2022 y publicado en el *DOGC* el 18 de noviembre de 2022, y el Plan especial urbanístico para la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, viviendas de uso turístico, hogares compartidos y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en la ciudad de Barcelona (en adelante *PEUAT*), aprobado definitivamente el 23 de diciembre de 2021 y publicado en el *BOPB* el 26 de enero de 2022.

La disposición adicional primera de las Normas urbanísticas de la *MPGM* determina que el Ayuntamiento de Barcelona tiene que aprobar una ordenanza para regular, con respecto a los equipamientos de alojamiento dotacional, los siguientes aspectos:

- a) Los requisitos funcionales del alojamiento dotacional.
- b) Los criterios de selección de las personas usuarias de los alojamientos dotacionales.
- c) Los criterios o método de cálculo y actualización de la retribución económica o alquiler a satisfacer por parte de las personas usuarias.
- d) Los diferentes compromisos del promotor que, en su caso, se pueden prever en atención al interés público de la actuación.

Por otra parte, la disposición transitoria novena del *PEUAT* determina que el Ayuntamiento debe aprobar una ordenanza para regular los requisitos funcionales de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal.

En cumplimiento, pues, de lo que establecen tanto la *MPGM* como el *PEUAT*, se aprueba la Ordenanza reguladora de los equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional y de los requisitos funcionales de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona.

La presente ordenanza, además, tiene una voluntad de simplificar la actividad administrativa, en consonancia con los principios que establece la Ley 16/2015, de 21 de julio, de simplificación de la actividad administrativa de la Administración de la Generalitat y de los gobiernos locales de Cataluña y de impulso de la actividad económica. En este sentido, la ordenanza habilita la

posibilidad de prescindir de la suscripción de convenio contemplado en el artículo 34.5 ter, apartado c), del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo. De esta manera responde al objetivo de lograr una integración de los procesos administrativos para asegurar tanto la efectividad de los derechos como la seguridad jurídica de los ciudadanos y ciudadanas, sin establecer cargas administrativas innecesarias. La aprobación de una única ordenanza también responde al referido principio de simplificación administrativa.

Dicho artículo determina que, a efectos de acreditar el interés público o social del alojamiento dotacional, los particulares que quieran promover un equipamiento de este tipo en terrenos calificados de sistema urbanístico de equipamientos comunitarios, tienen que concertar con una administración competente en materia de vivienda, como mínimo, los colectivos concretos de personas a las que se destina, los criterios de selección de las personas usuarias, el régimen de uso temporal o rotatorio del alojamiento, el baremo de precios que las personas usuarias deben satisfacer, como máximo, y las características fundamentales del alojamiento, incluyendo los servicios comunes o asistenciales de que tiene que disponer, entre otros.

Con la aprobación de la presente ordenanza, que determina los contenidos enumerados en la disposición adicional primera de la MPGM, ya no es necesaria la firma de un convenio entre los particulares y el Ayuntamiento, con la excepción del supuesto contemplado en el artículo 17 de la ordenanza, en que será necesaria la formalización de un convenio con el Ayuntamiento que contemple los compromisos específicos logrados por el promotor, el cual se incorporará al plan especial urbanístico.

El Ayuntamiento es competente para aprobar la presente ordenanza en virtud de la normativa mencionada al inicio de este preámbulo, así como de conformidad con las siguientes disposiciones:

El texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 2/2003, de 28 de abril, que otorga a los ayuntamientos la potestad normativa para aprobar ordenanzas dentro del ámbito competencial que les corresponde.

El artículo 26 de la Carta Municipal de Barcelona, aprobada por la Ley 22/1998, de 28 de diciembre, constata la potestad normativa del Ayuntamiento de Barcelona, que se manifiesta, entre otras formas, en la aprobación de ordenanzas.

Por su parte, el artículo 71 del texto refundido de la Ley de urbanismo determina que los ayuntamientos, de acuerdo con la legislación de régimen local, pueden aprobar ordenanzas de urbanización y de edificación para regular aspectos que no son objeto de las normas de los planes de ordenación urbanística municipal, tales como los requisitos que deben reunir las diferentes tipologías de equipamientos de alojamiento dotacional y las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona.

La ordenanza se estructura en cuatro capítulos, una disposición adicional, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y una disposición final.

El capítulo 1, "Disposiciones generales", regula el objeto, marco legal y ámbito de aplicación de la ordenanza. Recoge asimismo la definición y tipología de los equipamientos de alojamiento dotacional contenidas en la MPGM. Igualmente, a efectos de regular los requisitos funcionales y de habitabilidad mínimos de los equipamientos de alojamiento dotacional y de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, se definen los diferentes espacios que los conforman. Además, se concreta qué se entiende por *superficie útil* y cómo calcularla a efectos de las diferentes superficies útiles mínimas establecidas en el capítulo 2. Asimismo, también se recogen las definiciones de *cocina* y de *office*.

Los requisitos funcionales y de habitabilidad de las diferentes tipologías de alojamiento dotacional, así como de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, se

concretan en el capítulo 2.

El capítulo 3 regula el régimen de uso, selección de personas usuarias y baremo de precios de los equipamientos de alojamiento dotacional, estableciendo servicios mínimos de los equipamientos de alojamiento dotacional residenciales colectivos. Respecto de los planes especiales urbanísticos que promuevan los particulares para implantar un alojamiento dotacional, de acuerdo con lo que dispone el artículo 17 de las Normas Urbanísticas de la MPGM, se concretan los compromisos de interés general complementarios que estos pueden ofrecer. Igualmente, se determina la vía para formalizar estos compromisos —mediante un convenio específico— y los beneficios que estos pueden conllevar para el interés general.

El capítulo 4 regula el censo de equipamientos de alojamiento dotacional y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona.

La disposición adicional única señala la falta de necesidad de establecer un convenio específico para promover equipamientos de alojamiento dotacional en suelo de sistema de titularidad privada.

La disposición transitoria única establece el régimen jurídico aplicable a los equipamientos de alojamiento dotacional y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la MPGM.

La disposición derogatoria única establece las disposiciones que deben quedar derogadas, y la disposición final determina la entrada en vigor de la ordenanza.

La ordenanza se adecua a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

En concreto, la regulación se adecua a los principios de necesidad y eficacia, dado que la promulgación de la ordenanza se configura como el instrumento adecuado de acuerdo con lo que disponen, por una parte, la MPGM, para regular determinados aspectos de los equipamientos de alojamiento dotacional y, por otra parte, el PEUAT, para concretar los requisitos funcionales mínimos de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal. Su promulgación responde, por tanto, a una previsión de la MPGM y del PEUAT.

La ordenanza observa el principio de proporcionalidad, dado que contiene la regulación imprescindible para conseguir el objetivo que debe alcanzar de acuerdo con los indicados instrumentos de planeamiento, y no establece cargas innecesarias ni desproporcionadas para los ciudadanos y ciudadanas para lograr sus objetivos. Los requisitos funcionales que la presente ordenanza establece tanto para las diferentes tipologías de alojamiento dotacional como para las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona son los mínimos necesarios para que cumplan adecuadamente con la función que les es propia de cara a los usuarios.

La regulación de la ordenanza es conforme con el principio de seguridad jurídica, dado que se integra en un marco jurídico ya definido en la normativa urbanística, así como en la MPGM y el PEUAT que desarrolla. Igualmente, articula una regulación perfectamente comprensible para los diferentes operadores, y que dota de seguridad jurídica al procedimiento.

Se adecua al principio de transparencia, ya que se definen en su articulado los objetivos y régimen regulador. Igualmente, la regulación de los compromisos de interés general complementarios que los promotores particulares pueden ofrecer, por un lado, y de los beneficios que estos son susceptibles de comportar para el alojamiento dotacional, por otro lado, permite dotar de la máxima transparencia la actuación de la Administración. Además, la ordenanza se ha sujetado al procedimiento de elaboración propio de estas disposiciones de carácter general, garantizando el conocimiento de los objetivos y justificación de la disposición, así como la participación de los ciudadanos y ciudadanas mediante la consulta pública previa y el trámite de información pública

correspondientes.

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto*

1. Esta ordenanza tiene por objeto regular en el término municipal de Barcelona los equipamientos de alojamiento dotacional de conformidad con lo que establece el texto refundido de la Modificación del Plan general metropolitano para regular el sistema de equipamientos de alojamiento dotacional en el municipio de Barcelona, aprobada definitivamente en fecha 17 de noviembre de 2022 y publicada en el *DOGC* de 18 de noviembre de 2022 (en adelante, *MPGM*), así como los requisitos funcionales mínimos de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal, de conformidad con lo que establece el Plan especial urbanístico para la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, viviendas de uso turístico, hogares compartidos y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en la ciudad de Barcelona, aprobado definitivamente en fecha 23 de diciembre de 2021 y publicado en el *BOPB* de 26 de enero de 2022 (en adelante, *PEUAT*).

2. La ordenanza regula específicamente los siguientes aspectos:

- a) Los requisitos funcionales que deben reunir las diferentes tipologías de equipamientos de alojamiento dotacional y las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona.
- b) Los criterios de selección de las personas usuarias de los alojamientos dotacionales.
- c) Los criterios o método de cálculo y actualización de la retribución económica o alquiler a satisfacer por parte de las personas usuarias.
- d) Los diferentes compromisos del promotor que, en su caso, se pueden prever en atención al interés público de la actuación.
- e) La gestión del censo de equipamientos de alojamiento dotacional y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona.

ARTÍCULO 2. *Ámbito de aplicación*

1. Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza se aplican a los suelos calificados de sistema de equipamiento en el término municipal de Barcelona que se destinen mediante un plan especial urbanístico o, en su caso, por el planeamiento general, a alojamiento dotacional, en los términos que regula la *MPGM*.

2. No obstante, los requisitos funcionales establecidos para los alojamientos dotacionales residenciales colectivos en el capítulo 2 son de aplicación también a las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona.

ARTÍCULO 3. *Marco legal*

1. Esta ordenanza se formula de acuerdo con el artículo 26 de la Ley 22/1998, de 28 de diciembre, de la Carta Municipal de Barcelona, y con el artículo 71 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, y de conformidad con las determinaciones de la MPGM y del PEUAT.

2. En todo lo que no esté expresamente previsto en esta ordenanza, son de aplicación las ordenanzas metropolitanas de edificación y rehabilitación, así como la normativa técnica sectorial aplicable en materia de habitabilidad, edificación y accesibilidad.

ARTÍCULO 4. *Definición de los equipamientos de alojamiento dotacional*

1. De acuerdo con el artículo 212 de las Normas urbanísticas del Plan general metropolitano (en adelante, *NUPGM*), los equipamientos de alojamiento dotacional son los destinados a satisfacer las necesidades temporales de habitación de las personas definidos por la normativa vigente en materia de urbanismo y vivienda.

2. Los equipamientos de alojamiento dotacional tienen la consideración de uso residencial de acuerdo con el artículo 277 de las NUPGM.

ARTÍCULO 5. *Tipologías de equipamientos de alojamiento dotacional*

De acuerdo con el artículo 11 de la MPGM, los equipamientos de alojamiento dotacional pueden ser de tres tipologías:

a) Alojamiento dotacional completo: alojamiento constituido en régimen privativo de todos los espacios, formando una unidad de habitabilidad independiente, sin compartir otros espacios que no correspondan a los elementos de circulaciones e instalaciones del inmueble.

b) Alojamiento dotacional con espacios comunes complementarios: alojamiento que, aparte de los espacios privados, dispone de unos espacios de uso compartido por el conjunto de los ocupantes de un edificio.

c) Alojamiento dotacional residencial colectivo: alojamiento residencial con unidades de espacio privado constituidas por habitación y baño, que incorporan tanto espacios comunes complementarios como espacios colectivos y la prestación obligatoria de servicios a las personas usuarias.

ARTÍCULO 6. *Residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona*

De acuerdo con el artículo 10.1 del PEUAT, son residencias colectivas docentes de alojamiento temporal las residencias y colegios mayores universitarios, las residencias de estudiantes y colegios mayores no universitarios y de otras residencias docentes de alojamiento temporal, con independencia de que su titularidad sea pública o privada, y que se sitúen en suelo de zona.

ARTÍCULO 7. *Espacios de los alojamientos dotacionales y las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona*

1. A efectos de regular los requisitos funcionales y de habitabilidad mínimos de los equipamientos de alojamiento dotacional y de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, se definen los diferentes espacios que los conforman:

a) Privados (EP): espacios que forman una unidad funcional independiente, los cuales se concretan en el capítulo 2 de esta ordenanza en función de la tipología del alojamiento dotacional

o residencia colectiva docente de alojamiento temporal.

b) Comunes complementarios (CC): espacios de uso compartido de un edificio que no sean los elementos comunes establecidos como obligatorios por la normativa que, de acuerdo con el nivel de calidad exigido por la normativa de habitabilidad, complementan el uso y disfrute de los espacios privativos de toda o parte de las viviendas o alojamientos que comprende el edificio.

c) Colectivos (EC): espacios que dan servicio general a todo el conjunto de alojamientos y que no son considerados espacios comunes complementarios por razón de su destino.

2. A efectos de las diferentes superficies útiles interiores mínimas establecidas en el capítulo 2, se entiende por *superficie útil* la que corresponde a la superficie comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cierres de cada espacio habitable.

Del cómputo de superficie útil, quedará excluida la superficie ocupada por los cierres interiores de los diferentes espacios, sean fijos o móviles, por los elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,01 m², así como las superficies de las zonas con una altura libre inferior a 1,90 m bajo techo horizontal o a 1,50 m en los espacios bajo cubierta con pendiente igual o superior a los 45°.

Cuando el espacio privado se desarrolle en más de una planta, aunque haya medios de circulación mecánica, estos deberán comunicarse siempre por una escalera interior y la superficie ocupada por la escalera interior se contabilizará como superficie útil.

3. A efectos de facilitar la interpretación de determinados requisitos funcionales, se define lo que se entiende por *cocina* y *office*.

a) Cocina: espacio equipado con uno o más puntos de cocción, una o más unidades de fregadero y una o más unidades de refrigerador, como mínimo.

b) Office: espacio que puede estar equipado con una unidad de fregadero, un refrigerador, y otros pequeños electrodomésticos no equiparables a puntos de cocción.

CAPÍTULO 2

Requisitos funcionales de las tipologías de alojamiento dotacional y de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona

ARTÍCULO 8. Requisitos funcionales generales

1. Los equipamientos de alojamiento dotacional y las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona deben cumplir con los requisitos de habitabilidad de acuerdo con la legislación vigente. En el presente artículo y siguientes se determinan las condiciones mínimas de los diferentes espacios, según proceda, para cada tipología edificatoria.

2. La planta baja del inmueble y altillo, cuando este último esté permitido, no se pueden destinar a espacios privados ni comunes complementarios. Siempre que el programa funcional lo permita, la fachada de la planta baja debe promover la comunicación visual con el exterior, con transparencias cuando sea posible, permitiendo el control informal tanto de los espacios del equipamiento como del espacio público.

3. Los espacios privados, comunes complementarios y colectivos no pueden tener acceso directo a la calle, a excepción del vestíbulo.

4. Los espacios comunes complementarios deben disfrutar de ventilación natural y su configuración debe garantizar la ventilación cruzada entre fachadas del edificio.

5. El diseño de los espacios comunitarios y colectivos debe promover los espacios de relación y de encuentro entre las personas usuarias que propicien el fortalecimiento de las redes vecinales y faciliten la vida cotidiana, con recorridos claros y estructurados.

6. En el caso de que el espacio privado de los alojamientos dotacionales no incluya cocina, esta debe situarse obligatoriamente en el espacio común complementario, y debe ser de uso compartido por un máximo de 12 ocupantes.

El equipamiento mínimo de la cocina con puntos de cocción, fregaderos y aparato refrigerador debe fijarse en función del número de personas usuarias, según el siguiente cuadro:

Personas usuarias	Puntos de cocción	Fregadero	Refrigeradores
1-6 personas	4 unidades	1 unidad	1 unidad
7-9 personas	6 unidades	2 unidades	2 unidades
10-12 personas	8 unidades	3 unidades	3 unidades

7. Cada uno de los espacios privados (habitaciones) debe contar, para cada ocupante, con el siguiente equipamiento mobiliario mínimo: cama, mesa, silla y armario ropero.

Se debe prever una reserva proporcional a las plazas de cada establecimiento para cunas en las habitaciones. Se debe prever la misma reserva de sillas alzadas para bebés y cambiadores para instalar en las habitaciones, o, en su caso, en los espacios comunes complementarios.

8. Cuando los equipamientos de alojamiento dotacional o residencias colectivas docentes de alojamiento temporal se sitúen en edificaciones catalogadas por el Plan especial del patrimonio arquitectónico histórico-artístico de la ciudad de Barcelona para las que se requiera el mantenimiento de la edificación, es necesario adaptar el programa a los requerimientos de la protección. En este caso, se pueden ajustar las superficies mínimas de los espacios regulados en los artículos 10, 11 y 12 de modo que el número de plazas totales corresponda al que resulte de aplicar las superficies mínimas determinadas en la presente ordenanza. Las obras de adaptación de las edificaciones protegidas al uso de alojamiento dotacional no pueden implicar obras de grado diferente al contemplado en cada caso, de acuerdo con el grado de protección.

9. Las memorias de los proyectos de edificación de un equipamiento de alojamiento dotacional sujeto a licencia urbanística deben incluir un apartado en el que se identifiquen las unidades de alojamiento y su superficie construida y útil en relación con el cumplimiento de las superficies mínimas de los diferentes espacios establecidas en la presente ordenanza y demás normativa aplicable.

10. Dentro de los espacios comunes complementarios y colectivos deben garantizarse, como mínimo, los destinados a:

a) La gestión del ciclo de la ropa, que incluye lavado, secado y plegado.

b) El almacenamiento de elementos de movilidad personal (elementos de apoyo a la movilidad, cochecitos, patinetes, etcétera).

c) El almacenamiento de materiales y productos de limpieza.

11. Además, dentro de los espacios colectivos deben garantizarse, como mínimo, los destinados a:

a) Un espacio de lavabos, ubicado en una situación próxima a la entrada y de la recepción, información o atención al público del equipamiento, en caso de que haya, y, en caso contrario, de los otros espacios colectivos.

b) El almacenamiento de materiales y productos de limpieza independizado de un espacio de taquillas adecuado para el personal de limpieza.

ARTÍCULO 9. *Adecuación de los alojamientos dotacionales a la normativa de accesibilidad*

1. Se entiende por *alojamiento dotacional accesible* el alojamiento dotacional con características constructivas y de diseño adecuadas que garantiza el acceso y desarrollo cómodo y seguro de las personas con discapacidad o con movilidad reducida, y que cumple con los requisitos de accesibilidad de los alojamientos accesibles según la normativa de edificación vigente.

2. A efectos de accesibilidad, los alojamientos dotacionales completos y los alojamientos dotacionales con espacios comunes complementarios tienen consideración de uso de vivienda. A los mismos efectos, los alojamientos dotacionales residenciales colectivos y las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona tienen la consideración de uso residencial.

3. A efectos del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios, los alojamientos dotacionales con espacios comunes complementarios, los alojamientos dotacionales residenciales colectivos y las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona tendrán la consideración de uso residencial. A los mismos efectos, los alojamientos dotacionales completos tendrán la consideración de uso de vivienda.

ARTÍCULO 10. *Requisitos funcionales y de habitabilidad específicos de los equipamientos de alojamiento dotacional completos*

1. Los espacios privados de los alojamientos dotacionales completos deben tener, como mínimo, una sala de estar-dormitorio, una cámara higiénica y un equipo de cocina.

2. De acuerdo con el artículo 11 de la MPGM, en los alojamientos dotacionales completos los espacios privados deben tener una superficie útil mínima de 36 m².

3. La superficie útil mínima viene determinada en función de la ocupación máxima del alojamiento, de modo que la superficie útil mínima de 36 m² corresponde a una ocupación máxima de dos personas, la cual se tiene que incrementar en 10 m² para cada ocupante que exceda de dos.

ARTÍCULO 11. *Requisitos funcionales y de habitabilidad específicos de los equipamientos de alojamiento dotacional con espacios comunes complementarios*

1. Los espacios privados de los alojamientos dotacionales con espacios comunes complementarios deben tener, como mínimo, un dormitorio y una cámara higiénica.

2. De acuerdo con el artículo 11 de la MPGM, los alojamientos dotacionales con espacios comunes complementarios deben disponer de una superficie útil mínima de 30 m² para los espacios privados y de 6 m² para los espacios comunes complementarios. Excepcionalmente, y siempre que el programa funcional justifique la conveniencia de disponer de alojamientos dotacionales para un solo ocupante, el espacio privativo se puede reducir en 6 m², los cuales pasan a formar parte de los espacios comunes complementarios, si bien en ningún caso el sumatorio de ambas superficies puede ser inferior a 36 m² por ocupante.

3. La superficie útil mínima viene determinada por la ocupación máxima del alojamiento, diferenciando la superficie destinada a los espacios privados de la correspondiente a los espacios comunes complementarios, tal como muestra la siguiente tabla:

Ocupación máxima del alojamiento	Espacios privados mínimos	Espacios comunes complementarios mínimos	Total
1 o 2 personas	30 m ² (1 dormitorio/ambiente)	6 m ²	36 m ²
3 personas	38 m ² (2 dormitorios)	8 m ²	46 m ²
4 personas	46 m ² (2 dormitorios)	10 m ²	56 m ²
Más personas	+8 m ² / persona	+2 m ² / persona	

ARTÍCULO 12. *Requisitos funcionales y de habitabilidad específicos de los equipamientos de alojamiento dotacional residenciales colectivos y de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona*

1. Los espacios privados de los alojamientos dotacionales residenciales colectivos y de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona deben contar, como mínimo, con un dormitorio y una cámara higiénica.

2. Además, de acuerdo con la MPGM y el PEUAT, en el caso de los alojamientos dotacionales residenciales colectivos y de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona deben cumplir las siguientes condiciones:

a) La capacidad máxima del inmueble es de 350 plazas.

b) No se admiten unidades de habitaciones superiores a la doble, excepto en los casos de los alojamientos dotacionales residenciales colectivos que estén destinados a la atención de familias con menores. En casos como este último, se admiten las unidades de habitaciones con capacidad para familias de 3 o 4 miembros.

c) Los diferentes espacios deben ser aptos para cubrir las necesidades de los miembros del colectivo o colectivos a los que deben alojar, en atención a sus necesidades individuales y promoviendo la convivencia entre las personas usuarias.

3. De acuerdo con la MPGM y el PEUAT, los equipamientos de alojamiento dotacional residenciales colectivos y las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Se establece un máximo de un 60 % del techo sobre rasante para el conjunto de espacios privados.

b) Para la habitación individual se fija una superficie útil mínima de 11 m², baño incluido. En el dormitorio hay que garantizar la inscripción en planta de un cuadrado de 2,6 metros de lado que no puede ser invadido por el batiente de las puertas ni por el espacio destinado a almacenaje.

c) Para la habitación doble se fija una superficie útil mínima de 18 m², baño incluido. En el dormitorio hay que garantizar la inscripción en planta de un cuadrado de 3 metros de lado que no puede ser invadido por el batiente de las puertas ni por el espacio destinado a almacenaje.

d) La superficie que se destine a almacenaje hay que sumarla a las superficies útiles mínimas descritas para cada habitación. Además, en el caso de que las habitaciones incluyan un espacio de *office* hay que añadir, a las superficies útiles mínimas referidas en los puntos anteriores, 4 m² para la habitación individual y 6 m² para la doble.

CAPÍTULO 3

Régimen de uso, selección de personas usuarias y baremo de precios de los equipamientos de alojamiento dotacional

ARTÍCULO 13. *Régimen de uso*

El uso de los equipamientos de alojamiento dotacional es siempre temporal.

El Ayuntamiento delimita su duración en atención a la tipología del equipamiento y colectivo destinatario en el marco regulador de los diferentes equipamientos de titularidad pública.

ARTÍCULO 14. *Criterios de selección de las personas usuarias*

1. Los criterios de los procesos selectivos que establece el Ayuntamiento para adjudicar las plazas de los equipamientos de alojamiento dotacional de titularidad pública también son de aplicación a los de titularidad privada, con la excepción de los alojamientos dotacionales por razones asistenciales o de salud.

Las bases de las convocatorias correspondientes deben habilitar, en los procesos de selección, indicadores de presencia de hombres y mujeres, origen del ocupante, acompañamiento para bebé u otros que indiquen desigualdades sociales relevantes.

A partir de los criterios de selección fijados por el Ayuntamiento en las bases correspondientes, el promotor o gestor del alojamiento dotacional de iniciativa privada debe comunicar al Ayuntamiento la relación de personas usuarias seleccionadas en función de las plazas de que disponga el equipamiento, así como las seleccionadas para cubrir las bajas que se puedan producir, para su aprobación.

2. Los criterios de valoración de las solicitudes, ordenados de mayor a menor valor en relación con el peso que deben tener en las correspondientes convocatorias, son los siguientes:

a) Ser una persona refugiada reconocida o solicitante de protección internacional.

b) Ser una persona con discapacidad reconocida:

- i. Discapacidad total o completa
- ii. Discapacidad grave
- iii. Discapacidad moderada
- iv. Discapacidad leve

c) El resto de las personas solicitantes que cumplan los requisitos establecidos en las correspondientes convocatorias.

Las convocatorias pueden añadir otros criterios de valoración siempre y cuando se justifique el interés social o público de estos.

3. No obstante, el plan especial urbanístico puede determinar que un máximo del 50 % de las plazas se adjudiquen directamente por el promotor o gestor del alojamiento dotacional cuando el planeamiento incluya el ofrecimiento de otros compromisos que el Ayuntamiento valore de interés público, de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de esta ordenanza.

4. El procedimiento de selección de las personas usuarias se tramitará en régimen de concurrencia competitiva, mediante la aprobación y publicación de la convocatoria correspondiente en el *Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona*, en las webs municipales y por los medios informativos que determine la entidad gestora de las plazas. Todo el procedimiento se hará de

acuerdo con los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad, igualdad, no discriminación, eficacia y eficiencia.

El plazo para presentar solicitudes empezará a contar al día siguiente de la publicación de la convocatoria en el *Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona*, salvo que en la propia convocatoria se indique un plazo distinto.

ARTÍCULO 15. *Servicios de los equipamientos de alojamiento dotacional residenciales colectivos*

1. De acuerdo con la MPGM, los equipamientos de alojamiento dotacional residenciales colectivos incorporan la prestación obligatoria de determinados servicios a las personas usuarias, los cuales se establecen en función del colectivo destinatario del alojamiento dotacional, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En los alojamientos dotacionales residenciales colectivos por razón de estudio:

i. Son servicios mínimos obligatorios el suministro de servicios básicos, conserjería y vigilancia, control de accesos, limpieza de espacios comunes y colectivos, mantenimiento y servicio wifi. Estos servicios son inherentes al uso del alojamiento.

ii. Son servicios optativos los que se pueden prestar adicionalmente a los servicios obligatorios y que no son de recepción obligatoria por parte de la persona usuaria, como la limpieza de las habitaciones, el servicio de lavandería, el servicio de comedor, la organización de actividades socioculturales u otros.

iii. Las plazas de aparcamiento para vehículos motorizados y bicicletas que fija la normativa vigente deben estar al servicio de las personas usuarias y del personal que trabaja en las instalaciones.

b) En los alojamientos dotacionales residenciales colectivos que no sean por razón de estudio, los servicios mínimos obligatorios son determinados por el Ayuntamiento en función de las necesidades del programa funcional de acuerdo con los criterios del área responsable del servicio. En caso de que la promoción de estos alojamientos sea privada, los servicios mínimos obligatorios deben incluirse en el plan especial urbanístico de desarrollo del equipamiento en cuestión.

2. Los equipamientos dotacionales de los apartados anteriores deben disponer de un protocolo contra la violencia machista.

ARTÍCULO 16. *Baremo de precios máximos que deben satisfacer las personas usuarias*

1. A las personas usuarias de los equipamientos de alojamiento dotacional de iniciativa privada seleccionados de conformidad con los procedimientos establecidos por el Ayuntamiento, no se les puede reclamar una retribución superior a la establecida en el presente artículo según cada tipología.

a) En el caso de los alojamientos completos o con espacios comunes complementarios, así como en sus anexos vinculados, la retribución será como máximo el equivalente al de la renta máxima por metro cuadrado de superficie útil que se aplica a las viviendas con protección oficial de régimen general. Esta retribución no exime a las personas usuarias del alojamiento dotacional de hacerse cargo de los gastos de los suministros de servicios urbanísticos básicos.

A efectos del cómputo del precio a satisfacer por parte de las personas usuarias de los alojamientos dotacionales, se considera la superficie útil del espacio privado y, cuando corresponda, la parte proporcional de espacios comunes complementarios, sin que la repercusión en el precio de la superficie computable de los espacios comunes complementarios pueda superar el 50 % de la del espacio privado de la unidad de alojamiento dotacional correspondiente.

b) En el caso de los alojamientos dotacionales residenciales colectivos por razón de estudio, la retribución incluye los servicios de prestación obligatoria definidos en el artículo 15.1 a) de esta ordenanza, para los que se establecen los siguientes importes máximos:

i. Para una plaza en habitación individual, de 704,71 € al mes, IVA no incluido, en establecimientos de hasta 200 plazas, y de 645,54 € al mes, IVA no incluido, en establecimientos de entre 200 y 350 plazas.

ii. Para una plaza en habitación doble, de 632,95 € al mes, IVA no incluido, en establecimientos de hasta 200 plazas, y de 573,78 € al mes, IVA no incluido, en establecimientos de entre 200 y 350 plazas.

c) En el caso de los alojamientos dotacionales residenciales colectivos que no sean por razón de estudio, la retribución será como máximo de un importe equivalente al de la renta máxima por metro cuadrado de superficie útil que se aplica a las viviendas con protección oficial de régimen general, más los servicios de prestación obligatoria definidos en el artículo 15.1 b) de esta ordenanza para esta tipología de alojamiento dotacional.

A efectos del cómputo del precio a satisfacer por parte de las personas usuarias de estos alojamientos dotacionales se considera, para cada plaza, la parte proporcional de la superficie útil del espacio privado más la correspondiente de espacios comunes complementarios y colectivos. En todo caso, la relación de precios máximos que deben satisfacer las personas usuarias debe incluirse en el plan especial urbanístico en desarrollo del equipamiento en cuestión.

2. Las rentas a que se refiere el apartado anterior se actualizan de acuerdo con el sistema previsto para la actualización de los precios de rentas máximas de las viviendas con protección oficial.

3. En los alojamientos dotacionales en suelo de titularidad pública, el baremo de precios máximos a satisfacer por las personas usuarias se determina de acuerdo con la normativa de precios públicos.

ARTÍCULO 17. *Ofrecimiento por el promotor privado de otros compromisos de interés general*

1. De acuerdo con el artículo 17.2 de la MPMG, el plan especial urbanístico puede incluir otros compromisos del promotor que sean de interés público, que pueden consistir en:

a) La cesión al Ayuntamiento de la titularidad del suelo una vez transcurrido un plazo de explotación por parte del promotor del plan especial urbanístico por el gestor del alojamiento dotacional.

b) La cesión de la titularidad o del uso de una parte del inmueble.

c) Cualquier otra contraprestación debidamente justificada que pueda favorecer el incremento del patrimonio municipal del suelo o la gestión de los servicios municipales.

2. La asunción de estos compromisos permite prever en el plan especial que parte de las plazas del alojamiento dotacional, en el número máximo que determine el plan especial, sean adjudicadas directamente por parte del promotor o gestor del alojamiento dotacional, siempre que este número no supere el 50 % del total del establecimiento. Estas plazas no quedan sometidas al baremo de precios máximos a que se refiere el artículo 16.

3. Es necesaria la formalización de un convenio específico con el Ayuntamiento que contemple los compromisos específicos, el cual se incorporará al plan especial urbanístico. El plan especial debe incorporar las garantías necesarias para asegurar la efectividad de los compromisos mencionados.

CAPÍTULO 4

Censo de equipamientos de alojamiento dotacional y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona

ARTÍCULO 18. Objeto del censo

El censo de equipamientos de alojamiento dotacional tiene por objeto mantener de forma permanentemente actualizada la relación de alojamientos dotacionales residenciales colectivos y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, a efectos de la implantación de nuevos alojamientos dotacionales residenciales colectivos, así como la ampliación de plazas de los existentes, para dar cumplimiento a las determinaciones de la MPGM relativas a la cantidad máxima de suelo y a las condiciones de emplazamiento para la tipología de alojamientos dotacionales residenciales colectivos.

ARTÍCULO 19. Publicidad y gestión del censo

1. El censo es público, y se garantiza el acceso a la información por medios telemáticos.
2. El censo debe mantenerse permanentemente actualizado mediante herramientas de gestión de datos y herramientas de soporte gráfico.
3. El censo se gestiona a través del Servicio de Planeamiento Urbanístico del Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 20. Afectación provisional en el censo

De acuerdo con el artículo 17 de la MPGM, la presentación del plan especial urbanístico comporta la afectación provisional, durante el plazo de su tramitación y como máximo de un año, en el censo de la reserva disponible de acuerdo con los suelos requeridos por la actuación debidamente justificados. En caso de que el plan no se apruebe inicialmente o se agote el tiempo del periodo de reserva, quedará sin efecto la afectación del censo.

Disposición adicional única. *Innecesariedad de convenio específico*

El plan especial de iniciativa privada que tenga por objeto la promoción de un equipamiento de alojamiento dotacional en suelo calificado de sistema debe ajustarse a lo que determina la MPGM y la presente ordenanza, y sustituye la necesidad de suscribir un convenio específico con la Administración al que se refiere el artículo 34.5 ter del texto refundido de la Ley de urbanismo, a excepción del supuesto regulado en el artículo 17 de esta ordenanza, de conformidad con el artículo 17.2 de la MPGM.

Disposición transitoria única. *Régimen aplicable*

1. Los equipamientos de alojamiento dotacional y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona existentes o con licencia de obras concedida con anterioridad a la entrada en vigor de la MPGM, continúan rigiéndose por el planeamiento en virtud del cual se implantaron.
2. No obstante lo anterior, en el caso de que se pretenda la sustitución del edificio, el incremento del techo o volumen edificado o la ejecución de obras de gran rehabilitación en inmuebles destinados a alojamiento dotacional existentes en suelos calificados como sistema de equipamiento comunitario, deben aplicarse en su totalidad las disposiciones de la MPGM y de la presente ordenanza. En los supuestos anteriores, con respecto a las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, deben aplicarse en su totalidad las disposiciones de la presente ordenanza del capítulo 2.
3. A efectos de lo establecido en el apartado 2, se entiende por *gran rehabilitación*:
 - a) El conjunto de obras que supone una actuación global en todo el edificio y que comporta,

además, alguna de las actuaciones siguientes: incremento de volumen o techo edificable; incremento del número de viviendas, departamentos o unidades funcionales existentes anteriormente; cambio del uso principal del edificio; redistribución general de espacios con modificación de elementos comunes del edificio (fachada, núcleos de comunicación vertical, patios). Así como la sustitución del edificio, aunque se mantenga la fachada o algún elemento estructural.

b) La ejecución simultánea o sucesiva sobre el mismo edificio en un plazo de cinco años de otras obras de reforma o rehabilitación que tengan un coste igual o superior al 50 % del valor de una construcción de nueva planta de características similares y con el mismo techo que el edificio existente.

Disposición derogatoria única

Quedan derogadas todas las normas de rango igual o inferior que se opongan a lo establecido en esta ordenanza.

Disposición final. *Entrada en vigor*

Esta ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona*.

MEMORIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO NORMATIVO

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en las Directrices para la elaboración de las normas municipales, aprobadas por la Comisión de Gobierno mediante Decreto de 14 de abril de 2015 (*BOPB* 14 de mayo de 2015), las cuales se refieren a los requisitos que deben cumplir los expedientes para la aprobación de las ordenanzas y los reglamentos; concretamente, se establece que los proyectos normativos deben acompañarse de una memoria de impacto normativo, la cual integre, como mínimo:

1. Un análisis de impacto normativo
2. Un análisis presupuestario y fiscal
3. Un análisis de impacto económico y social
4. Un análisis de impacto de género

ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

De conformidad con el apartado 140, letra c) de las Directrices para la elaboración de las normas municipales, el proyecto normativo debe incluir un análisis de impacto normativo en el que se evalúa su contenido jurídico, la incidencia de las medidas propuestas por la disposición en términos de opciones de regulación, de simplificación administrativa y de reducción de cargas administrativas para los ciudadanos y ciudadanas y las empresas, incluyendo las disposiciones afectadas y los listados detallados de las normas municipales que deben quedar vigentes o derogados como consecuencia de la entrada en vigor de la norma.

En este sentido, y de conformidad con lo establecido en la letra c) del apartado 140 de las Directrices para la elaboración de las normas municipales, se efectúan las siguientes consideraciones:

1. Con respecto al contenido y a la justificación jurídica del proyecto normativo

Esta ordenanza pretende dotar de seguridad jurídica los aspectos que, según el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, se debían concertar con la Administración en caso de iniciativa privada. Los requerimientos funcionales de los alojamientos dotacionales que regula la ordenanza son de aplicación a los alojamientos con independencia de su titularidad, sea pública o privada.

En el marco de las previsiones establecidas en el artículo 34.5 del texto refundido de la Ley de urbanismo, la MPGM introdujo para el municipio de Barcelona la regulación de los equipamientos de alojamiento dotacional, la superficie máxima de suelo de equipamiento de titularidad privada que se puede destinar a este destino y las condiciones generales de regulación y desarrollo de los alojamientos dotacionales en el municipio de Barcelona.

En cumplimiento con lo previsto en la disposición adicional primera de las Normas urbanísticas de la MPGM, la presente ordenanza tiene por objeto regular los siguientes aspectos de los equipamientos de alojamiento dotacional:

- Los requisitos funcionales del alojamiento dotacional.
- Los criterios de selección de las personas usuarias de los alojamientos dotacionales.

- Los criterios o métodos de cálculo y actualización de la retribución económica o alquiler a satisfacer por parte de las personas usuarias.
- Los diferentes compromisos del promotor que, en su caso, se pueden prever en atención al interés público de la actuación.

Además, la ordenanza establece los requisitos funcionales mínimos de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal, de conformidad con lo que dispone la disposición transitoria novena de las Normas urbanísticas del PEUAT, y la gestión del censo de equipamientos de alojamiento dotacional y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, a efectos de mantener de forma permanentemente actualizada su relación

En la medida en que ambos instrumentos de planeamiento urbanístico prevén expresamente el desarrollo de sus respectivas normas urbanísticas —en los aspectos que indican— mediante la correspondiente ordenanza, la opción de regulación mediante este tipo de norma jurídica se encuentra ya determinada.

Esta remisión de la MPGM de alojamientos dotacionales y del PEUAT a la promulgación de una ordenanza es particularmente adecuada si se tiene en cuenta que la regulación de aspectos como los requisitos funcionales del alojamiento dotacional, los criterios de selección de las personas usuarias, los criterios o método de cálculo y actualización de la retribución económica o alquiler a satisfacer por parte de las personas usuarias de los indicados equipamientos o los requisitos funcionales mínimos de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal, son determinaciones que encajan perfectamente en normas como las ordenanzas, en tanto que son disposiciones de carácter general que se incardinan en el ejercicio de las potestades normativas municipales.

2. Con respecto a la incidencia de las medidas propuestas por la disposición en los términos de regulación

De conformidad con las previsiones de la disposición adicional primera de las Normas urbanística de la MPGM y de la disposición transitoria novena de las Normas urbanísticas del PEUAT, la ordenanza regula los diferentes aspectos que afectan a los equipamientos de alojamiento dotacional, así como los requisitos funcionales de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal que deben ser objeto de concreción o desarrollo, sin que se trate, por tanto, de una norma que nazca de forma autónoma.

Para desarrollar la regulación de los aspectos que se mencionan en el apartado 1 de este informe de análisis.

La ordenanza se estructura en cuatro capítulos, una disposición adicional, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y una disposición final.

En el capítulo 1 encontramos las disposiciones generales, mediante las que se regula el objeto, el marco legal y el ámbito de aplicación de la ordenanza. Recoge asimismo la definición y tipología de los equipamientos de alojamiento dotacional contenidas en la MPGM. Estas tipologías se concretan en alojamiento dotacional completo, con espacios comunitarios o residencial colectivo.

Igualmente, a efectos de regular los requisitos funcionales y de habitabilidad mínimos de los equipamientos de alojamiento dotacional y de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, se definen los diferentes espacios que los conforman. Son los siguientes:

a) Privados (EP): espacios que forman una unidad funcional independiente, los cuales se concretan en el capítulo 2 en función de la tipología del alojamiento dotacional o residencia colectiva docente de alojamiento temporal.

b) Comunitarios (CM): espacios de uso compartido de un edificio, diferentes a los elementos comunes establecidos como obligatorios por la normativa, los cuales, de acuerdo con el nivel de calidad exigido por la normativa de habitabilidad, complementan el uso y disfrute de los espacios privados de parte de los alojamientos que comprende el edificio.

c) Colectivos (EC): espacios que dan servicio general a todo el conjunto de alojamientos.

Además, se concreta qué se entiende por *superficie útil* y cómo calcularla a efectos de las diferentes superficies útiles mínimas establecidas en el capítulo 2. Se entiende por *superficie útil* la que corresponde a la superficie comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cierres de cada espacio habitable. Se determina también qué superficies quedan excluidas del cómputo de superficie útil.

Los requisitos funcionales y de habitabilidad de las diferentes tipologías de alojamiento dotacional, así como de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, se concretan en el capítulo 2, en el que se incluyen varios puntos en los que se tiene en cuenta la perspectiva de género.

En este sentido, se establece que siempre que el programa funcional lo permita, la fachada de la planta baja tendrá que promover la comunicación visual con el exterior, con transparencias cuando sea posible, permitiendo el control informal tanto de los espacios del equipamiento como del espacio público, y que el diseño de los espacios comunitarios y colectivos debe promover los espacios de relación y de encuentro entre las personas usuarias, que propicien el fortalecimiento de las redes vecinales y faciliten la vida cotidiana, con recorridos claros y estructurados. Además, también se dota los equipamientos de espacios de calidad donde se llevan a cabo tareas de cuidados, como la limpieza, a la vez que las pone en valor y les otorga visibilidad.

También se determina la configuración de los diferentes espacios según el número de personas usuarias, las superficies útiles mínimas de las habitaciones, los espacios comunitarios y los espacios privados y de la adecuación a la normativa de accesibilidad. Se habla de la posibilidad de ajustar las superficies mínimas de los espacios en el caso de que los equipamientos de alojamiento dotacional o residencias colectivas docentes de alojamiento temporal se sitúen en edificaciones catalogadas. Se establece en este apartado también que la capacidad máxima de los alojamientos dotacionales residenciales colectivos y de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona es de 350 plazas.

El capítulo 3 regula el régimen de uso, estableciendo que el uso de los equipamientos de alojamiento dotacional es siempre temporal, la selección de personas usuarias y el baremo de precios de los equipamientos de alojamiento dotacional residencial colectivo. Igualmente, establece los servicios mínimos y optativos, entendiendo como mínimos los que son inherentes al alojamiento y los optativos, los que no son de recepción obligatoria por las personas usuarias.

Respecto de los planes especiales urbanísticos que promuevan los particulares para implantar un alojamiento dotacional, de acuerdo con lo que dispone el artículo 17.2 de las Normas urbanísticas de la MPGM, se concretan los compromisos de interés general complementarios que estos pueden ofrecer. Igualmente, se determina la vía para formalizar estos compromisos —mediante un convenio específico— y los beneficios que estos pueden conllevar para el interés general.

El capítulo 4 regula el censo de equipamientos de alojamiento dotacional y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona. Se trata de un censo público permanentemente actualizado que gestiona de manera conjunta la Dirección de Servicios de Planeamiento y la Dirección de Actuación Urbanística, pertenecientes al Área de Urbanismo y Vivienda.

La disposición adicional primera señala la falta de necesidad de establecer un convenio específico para promover equipamientos de alojamiento dotacional en suelo de sistema de titularidad privada. La ordenanza sustituye, en términos generales, la necesidad de suscribir el convenio con el Ayuntamiento al que se refiere el artículo 34.5 ter del texto refundido de la Ley de urbanismo, ya que determina los criterios y requisitos en el marco de los cuales se podrán desarrollar los planes urbanísticos que regulen los equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional. Se exceptúa

la falta de necesidad de convenio en los supuestos contemplados en los artículos 17 y 14.2 de la ordenanza, de conformidad con lo establecido en el artículo 17.2 de la MPGM.

Finalmente, la disposición transitoria única establece el régimen jurídico aplicable a los equipamientos de alojamiento dotacional y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la MPGM. Se establece que los equipamientos de alojamiento dotacional y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la MPGM, continuarán rigiéndose por el planeamiento en virtud del cual se implantaron, pero que en el caso de que se pretenda la sustitución del edificio, el incremento del techo o volumen edificado, o la ejecución de obras de gran rehabilitación en inmuebles destinados a alojamiento dotacional existentes en suelos calificados como sistema de equipamiento comunitario o bien en residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, se aplicarán en su totalidad las disposiciones de la MPGM y de la ordenanza que ahora se tramita.

La disposición derogatoria estipula que todas las normas de rango igual o inferior que colisionen con la ordenanza quedarán derogadas, y la disposición final señala que esta entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona*.

La ordenanza se integra en el ordenamiento jurídico sin comportar ninguna modificación de las normas existentes, al contrario, su función es desarrollarlas. Este marco jurídico viene determinado principalmente por el texto refundido de la Ley de urbanismo y por la Ley del derecho a la vivienda, además de la MPGM y el PEUAT. Por otra parte, por la propia naturaleza de la norma, tampoco la ordenanza comporta ni determina la necesidad de ulteriores desarrollos normativos.

3. En términos de simplificación administrativa

En cuanto a la simplificación administrativa, la ordenanza regula los criterios de selección de las personas usuarias de los alojamientos dotacionales en el artículo 14 de la ordenanza, los criterios o método de cálculo y actualización de la retribución económica o alquiler a satisfacer por parte de las personas usuarias en el artículo 16 y la vía para que el promotor privado, en su caso, asuma compromisos de interés general complementarios con el objetivo de reducir, en la medida de lo posible, los trámites y plazos del procedimiento, en el artículo 17 del mismo texto. La regulación responde al objetivo de lograr una integración de los procesos administrativos para asegurar tanto la efectividad de los derechos como la seguridad jurídica de los ciudadanos y ciudadanas, sin establecer cargas administrativas innecesarias. La aprobación de una única ordenanza también responde al referido principio de simplificación administrativa.

4. En términos de cargas para la ciudadanía y las empresas

Desde el punto de vista de la eficiencia administrativa y con respecto a la selección de las personas usuarias, la ordenanza prevé como regla general que el proceso de selección para adjudicar las plazas de los equipamientos de alojamiento dotacional de titularidad privada sea el mismo que el ya previsto para los de titularidad pública. Además, la gestión y actualización del censo se ha simplificado en la medida de lo posible para reducir también al máximo las cargas administrativas. Las anteriores medidas permiten un aprovechamiento de los recursos, sin comportar cargas adicionales innecesarias para la ciudadanía y para las empresas.

5. En cuanto a las disposiciones afectadas por lo mismo, incluso las fiscales, y los listados detallados de las normas municipales que deben quedar vigentes o derogadas como consecuencia de la entrada en vigor de la norma

En este sentido, con respecto al impacto de la ordenanza sobre el ordenamiento jurídico, se trata de una norma de desarrollo, que se promueve en el marco de las previsiones de la MPGM de alojamientos dotacionales y del PEUAT que desarrolla y que no contradice, deroga ni tiene ninguna incidencia sobre otras normas jurídicas. Consecuentemente, no es necesario acompañar la ordenanza de ningún listado de disposiciones afectadas.

En cuanto a lo establecido en el apartado 65, letra f) de las Directrices para la elaboración de las normas municipales, relativo a su entrada en vigor, se determina que esta ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación y, esto será posible, en la medida en que todos los servicios

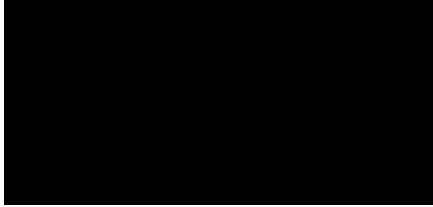


**Ajuntament
de Barcelona**

Urbanismo y Vivienda
Dirección de Planeamiento
Dirección de Actuación
Urbanística

municipales responsables de su aplicación estén preparados y dotados de las herramientas correspondientes.

Barcelona, a fecha de la firma electrónica.



Sonia Cobos Lucas

Directora de Actuación
Urbanística

INFORME DE IMPACTO PRESUPUESTARIO Y FISCAL RELATIVO A LA PROPUESTA DE ORDENANZA REGULADORA DE LOS EQUIPAMIENTOS DE ALOJAMIENTO DOTACIONAL

Vista la propuesta relativa al proyecto normativo de la Ordenanza reguladora de los equipamientos de alojamiento dotacional.

Visto que el proyecto normativo es una disposición que desarrolla un instrumento de planeamiento general, concretamente la Modificación del Plan general metropolitano para regular el sistema de equipamientos de alojamiento dotacional en el municipio de Barcelona, así como los requisitos funcionales de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona reguladas por el Plan especial urbanístico para la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, viviendas de uso turístico, hogares compartidos y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en la ciudad de Barcelona (PEUAT).

Visto que el proyecto normativo debe cumplir con lo establecido en las Directrices para la elaboración de las normas municipales, que comprenden directrices de técnica normativa y directrices de tramitación del expediente para la aprobación de las ordenanzas, los reglamentos y los decretos (aprobadas por acuerdo de la Comisión de Gobierno en sesión de fecha 15 de abril de 2015 y publicadas en el *BOPB* de 14/05/2015) (en adelante, *Directrices para la elaboración de las normas municipales*), y que en sus directrices 74 a 89 trata este tipo de disposiciones.

Visto que de conformidad con estas directrices para la elaboración de las normas municipales las propuestas deberán ir acompañadas de un análisis del impacto presupuestario y fiscal, análisis en que se evaluará la repercusión de la disposición en los recursos materiales y personales, las fuentes de financiación, incluyendo las repercusiones fiscales.

Se emite el presente informe:

1. En cuanto a los ingresos y de conformidad con el contenido del RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, la disposición sometida a aprobación no tiene ninguna repercusión fiscal en los impuestos y las tasas ni tampoco en los precios públicos o las prestaciones patrimoniales públicas no tributarias.
2. En cuanto a los gastos, la repercusión en los recursos materiales y personales, hay que poner de manifiesto que el texto analizado no tiene incidencia en los plazos de tramitación de las habilitaciones municipales para las obras, que es lo que marca la Ordenanza reguladora de los procedimientos de intervención municipal en las obras (ORPIMO) en su artículo 26, ni en los plazos para la selección y adjudicación de las personas usuarias de los alojamientos dotacionales.

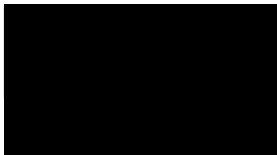
En este sentido, cabe poner de manifiesto lo siguiente:

- a) La publicidad y la gestión del censo se llevará a cabo de manera conjunta desde la Dirección de Servicios de Planeamiento y la Dirección de Actuación Urbanística del Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento, estructura municipal ya existente, de modo que no se generarán gastos adicionales para la Administración pública. En el mismo sentido, los gastos de comunicación y difusión para la gestión de la ordenanza se incluirán en los contratos ya existentes en la Gerencia de Urbanismo en el marco del contrato derivado para la inserción y difusión de anuncios de prensa.
- b) El control del cumplimiento de los requerimientos funcionales se hará efectivo en el momento de otorgar la licencia municipal de obras y, por lo tanto, no generará gastos adicionales para la Administración pública. Estos expedientes se gestionarán desde el Departamento de Licencias del Área de Urbanismo y Vivienda, a través de los medios personales y materiales de los que disponen para esta finalidad, de modo que no se prevé impacto económico para este concepto.

- c) La selección de las personas que se pueden acoger a las plazas de equipamientos de alojamiento dotacional residenciales colectivos por motivo de estudio de precios reducidos, tanto públicos como privados, se llevará a cabo desde las universidades con el apoyo del Área de Derechos Sociales, Cultura, Educación y Ciclos de Vida. Esta relación entre Ayuntamiento y universidades es existente y, por tanto, no supondrá costes añadidos.
- d) En el caso de equipamientos de titularidad privada, el Ayuntamiento, desde el Área de Derechos Sociales, Cultura, Educación y Ciclos de Vida, pondrá a disposición del promotor o gestor del alojamiento dotacional de iniciativa privada la relación de personas usuarias seleccionadas en función de las plazas de que disponga el equipamiento, así como las seleccionadas para cubrir las bajas que se puedan producir, de modo que no se generarán gastos adicionales para la Administración pública.

Igualmente, y en el mismo sentido, la incorporación de los requisitos funcionales de los alojamientos dotacionales, los criterios de selección de las personas usuarias, los criterios o método de cálculo y la actualización de la retribución económica a satisfacer por parte de las personas usuarias, así como los requisitos funcionales mínimos de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, quedarán incorporadas como parte del cuerpo normativo que los técnicos deben cumplir o cuya aplicación deben controlar. No se prevé un impacto económico relevante por este concepto.

Barcelona, a fecha de la firma electrónica.



Anna Boix Sanmartí

Dirección de Servicios de Coordinación Económica

INFORME DE IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL RELATIVO A LA PROPUESTA DE ORDENANZA REGULADORA DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS DE ALOJAMIENTO

Vista la propuesta relativa al proyecto normativo de la Ordenanza reguladora de los equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional.

Visto que el proyecto normativo es una disposición que debe cumplir con lo establecido en las Directrices para la elaboración de las normas municipales, que comprenden directrices de técnica normativa y directrices de tramitación del expediente para la aprobación de las ordenanzas, los reglamentos y los decretos (aprobadas por acuerdo de la Comisión de Gobierno en sesión de fecha 15 de abril de 2015 y publicadas en el *BOPB* de 14/05/2015) (en adelante, *Directrices para la elaboración de las normas municipales*), y que en sus directrices 74 a 89 trata este tipo de disposiciones.

Visto que, de conformidad con estas Directrices para la elaboración de las normas municipales, las propuestas deberán ir acompañadas de un análisis del impacto económico y social, en que se evalúan los costes y los beneficios que implica el proyecto de disposición para sus destinatarios y para la realidad social y económica, incluyendo el efecto sobre la competencia, así como la detección y medición de las cargas administrativas.

Se emite el presente informe en relación con el impacto de la implementación de la Ordenanza reguladora de los equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional.

Se trata de una ordenanza que desarrolla las determinaciones de la Modificación del PGM que regula el sistema de alojamientos dotacionales en el municipio de Barcelona, y, asimismo, desarrolla los requisitos funcionales de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal que se regulan en el PEUAT.

La MPGM incorpora a las normas del PGM la regulación de los equipamientos de alojamiento dotacional para regular este uso, determina la cantidad máxima de superficie de suelo de equipamientos comunitarios de titularidad privada que pueden destinarse a equipamientos de alojamiento dotacional y su distribución territorial, y establece las condiciones generales de regulación y desarrollo de los alojamientos dotacionales, así como las aplicables específicamente a los equipamientos de alojamiento dotacional de titularidad privada.

La memoria social de la MPGM analiza y justifica la introducción de un nuevo concepto de alojamiento dotacional con el objetivo de hacer frente a las necesidades temporales de alojamiento de las personas en determinadas situaciones: las relacionadas con dificultades de emancipación, requerimientos de acogida de asistencia sanitaria o social y por motivos de trabajo o de estudio en un momento de crisis habitacional intensa, con colectivos con muchas dificultades para acceder a la vivienda y un parque de vivienda asequible reducido.

Necesidades de alojamiento que se dan, aunque en un contexto de escasez de suelo de equipamientos, de necesidades dotacionales crecientes y de distribución desigual de los alojamientos dotacionales ya existentes en los distritos de la ciudad. Este hecho, junto con la circunstancia de que este nuevo tipo de equipamiento pueda ser desarrollado por privados, hace imprescindible el establecimiento de mecanismos de regulación que procuren que alojamientos dotacionales de titularidad privada no comprometan el desarrollo de otros equipamientos locales y mantengan la función de servicio a la población y el interés general que motiva su incorporación al sistema de equipamientos.

En este sentido, la MPGM vela por que la propuesta cuantitativa de alojamientos dotacionales de titularidad privada tenga una implantación equilibrada en relación con las necesidades temporales de los colectivos vulnerables a los que se dirige y a la disponibilidad de suelo donde se emplazan, garantizando el destino principal de los equipamientos como piezas de suelo que permiten prestar servicios locales básicos a la ciudadanía.

En cuanto a la ordenanza, al regular los requisitos funcionales de las diferentes tipologías de alojamientos, los criterios de selección de las personas usuarias (que, como regla general, se prevé que el proceso sea el mismo que el ya previsto para los de titularidad pública), el método de cálculo de la retribución económica o alquiler a satisfacer por parte de las personas usuarias y la vía para que el promotor privado, en su caso, asuma compromisos de interés general complementarios, vela por que los alojamientos dotacionales de titularidad privada cumplan una función de servicio que corresponde a los suelos de equipamiento. De este modo, se equiparan las condiciones de acceso y uso de los alojamientos dotacionales de titularidad privada a los de titularidad pública, consiguiendo que estos mantengan la función de servicio que justifica su introducción en suelo dotacional.

En términos económicos, la disposición adicional primera de la normativa urbanística de la MPMG prevé, entre los otros aspectos mencionados, que la Ordenanza reguladora de los equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional debe regular los criterios o método de cálculo y actualización de la retribución económica o alquiler a satisfacer por parte de las personas usuarias. La voluntad del Ayuntamiento es potenciar una ciudad equilibrada, evitando la especialización arbitraria de algunos usos más rentables en detrimento de otros usos en suelo de equipamiento, para preservar la finalidad última de servicio a la población propia de los suelos de sistema. En este sentido, hay que tener en cuenta los siguientes aspectos:

- El D17/2019 se aprueba en un momento en que el alojamiento dotacional entendido como alojamiento temporal para determinados colectivos con necesidades solo existe en suelo de equipamiento cuando es de titularidad pública bajo la definición de sistema de vivienda dotacional pública, y, como tales, en Barcelona se gestionan desde las áreas del Ayuntamiento correspondientes (IMHAB, Servicios Sociales).
- A partir de este momento, se constata la necesidad de regular el destino de las reservas de equipamiento para que puedan dar respuesta a los diferentes usos que reclama la ciudad, dada la situación de las reservas de suelo de equipamiento, según se ha comentado anteriormente.
- Concretamente, en cuanto a las residencias de estudiantes (ya se trate de alojamientos dotacionales residenciales colectivos por motivo de estudio o de residencias colectivas docentes de alojamiento temporal), si bien la proliferación de residencias parece que debería incrementar la oferta de alojamiento del colectivo de estudiantes, lo cierto es que el elevado coste medio de las residencias de estudiantes hace que no todas las plazas ofertadas estén realmente al alcance de todo el mundo, y que, en consecuencia, no ayude a solucionar la necesidad existente de habitación temporal de los estudiantes. Por lo tanto, la proliferación de las residencias de estudiantes por sí sola no ayuda a paliar la problemática existente de residencia de este colectivo.
- La alternativa a las residencias de estudiantes se encuentra en la posibilidad de alquilar pisos, normalmente compartidos, hecho que a su vez presiona al alza el mercado del alquiler de la vivienda. En consecuencia, la ordenanza afecta también de forma indirecta y positiva al mercado del alquiler.
- Lejos de ver el incremento de las residencias de estudiantes como una problemática, lo mismo se ve como una oportunidad para que este incremento a la vez implique un incremento real y asequible de la oferta residencial para el colectivo de estudiantes. Esto pasa por que la oferta sea accesible para todo el mundo y, por lo tanto, por regular el precio cuando las residencias se sitúen en suelo de sistemas.

La ordenanza plantea métodos diferenciados para regular las diferentes tipologías de alojamiento dotacional en función de su asimilación funcional y edificatoria. En el caso de los alojamientos dotacionales completos y con espacios comunitarios, se considera que las posibles promociones privadas se asimilan a lo que hasta el cambio legislativo del 2019 se definían como *sistema de viviendas dotacionales públicas*.

El anexo 1 del presente documento, firmado en fecha de 23 de diciembre de 2021 por Josep Roca Cladera, director del CPSV, a partir del estudio de casos existentes, evalúa los posibles criterios para fijar el precio de alquiler a satisfacer para las personas usuarias de los alojamientos dotacionales, concluyendo que, dada la naturaleza eminentemente social del mencionado tipo de

equipamiento, hay que partir de la hipótesis de limitar los precios de alquiler en una determinada proporción en relación con los correspondientes a las viviendas de protección. Dicho estudio sugiere que estos no superen el 85 % de los precios máximo del

régimen general de la VPO, justificando la rentabilidad tipo de la promoción de dichos equipamientos, que debería garantizar un beneficio de promoción en torno al 13 % sobre los gastos.

Este estudio parte de la premisa de que la ratio de superficie alquilable sobre la superficie construida se ajuste al estándar de 0,74 m² útil/m² construido sobre rasante. Asimismo, se adjunta como anexo 3 del presente documento el informe del Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB) relativo a la determinación de la renta máxima de los alojamientos dotacionales de titularidad privada, a fijar por la ordenanza de desarrollo de la MPM para regular estos equipamientos en Barcelona. A partir del análisis de las promociones realizadas por el IMHAB, se hacen una serie de consideraciones: la ratio de 0,74 es difícilmente alcanzable por parte de los promotores en la tipología de alojamientos dotacionales; resulta más razonable una expectativa de ratio de superficie alquilable sobre la superficie construida sobre rasante de 0,62 en este tipo de promociones; en los últimos años ha habido un incremento de precios de los materiales, y una mayor dificultad de encontrar mano de obra cualificada y de obtener financiación, también debido al actual sistema de tributación. Por todo ello, se dan unas condiciones poco favorables para la inversión en viviendas de alquiler, y generan unas rentabilidades poco atractivas para la inversión privada.

En consecuencia, se concluye que, si se quiere dar un salto de escala para impulsar estos alojamientos dotacionales, no es recomendable establecer limitaciones demasiado osadas que dificulten más la toma de decisiones de inversión. Por lo tanto, se propone que el precio de alquiler máximo sea del 100 % de los precios máximos de VPO en régimen general para continuar garantizando la rentabilidad de estas actuaciones de alojamiento dotacional.

Además, en el caso de alojamientos dotacionales con espacios comunitarios, se considera necesario prever una limitación del precio de alquiler en las situaciones en las que la superficie de espacios comunitarios sea excesiva en relación con los espacios privados. A estos efectos se propone, únicamente a los efectos de la determinación de las rentas máximas, que la superficie de repercusión de los espacios comunitarios no pueda ser superior al 50 % de la superficie privativa del alojamiento, tal como queda recogido en el artículo 16.

Por otra parte, a través de la regulación de los precios de las residencias de estudiantes en suelo de equipamiento, se pretende que estas sean accesibles a todo el colectivo, hecho que a su vez ayudará a reducir la presión del mercado del alquiler, y en consecuencia repercutirá positivamente en toda la población.

Para determinar los costes y los beneficios que implica la ordenanza para sus destinatarios y para la realidad social y económica, el efecto sobre la competencia y la detección y medición de las cargas administrativas, el estudio económico que acompaña a esta ordenanza (anexo 2) se centra en tres objetivos principales:

- Analizar la situación actual de las residencias de estudiantes en la ciudad de Barcelona.
- Justificar la necesidad de regular las residencias de estudiantes.
- Elaborar un estudio de viabilidad económica de la ordenanza de regulación de las residencias de estudiantes en suelo de equipamientos.

En el estudio del anexo 2, firmado en fecha de 10 de junio de 2024 por Jordi Duatis, para valorar la viabilidad económica de la ordenanza se ha procedido del siguiente modo:

- Dado que el precio actual de las residencias privadas en Barcelona (de entre 900 y 1.200 €/mensuales) impide el acceso a buena parte de los estudiantes, la ordenanza propone fijar precios asequibles para los residentes, del orden de entre 600 y 700 €/mensuales. Concretamente:

PRECIO MENSUAL (100 % plazas concertadas)	Plazas previstas	
	hasta 200 plazas	200-350 plazas
Precio mensual habitación individual	704,71 €/mes	645,54 €/mes
Precio mensual IVA incluido	775,18 €/mes	710,10 €/mes
Precio mensual habitación doble	632,95 €/mes	573,78 €/mes
Precio mensual IVA incluido	696,24 €/mes	831,16 €/mes

- Los precios adoptados representan una reducción muy significativa en relación con el precio de las residencias privadas. En función del tamaño de la residencia, la reducción es del orden de entre un 38 % y un 44 % de la media del mercado privado en habitaciones individuales, y de entre el 25 % y el 32 % en habitaciones dobles.

RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES (€/mes)	hasta 200 plazas	200-350 plazas
Precios de mercado (curso 2024-25) Mediana precio mercado. Habitación doble Mediana precio mercado. Habitación individual	849,02 € 1.143,03 €	849,02 € 1.143,03 €
Precio mensual (100 % plazas concertadas) Precio mensual habitación doble Precio mensual habitación individual	632,95 € 704,71 €	573,78 € 645,54 €
Diferencia precios (mercado-concertado) Habitación doble Habitación individual	-216,07 € 25 % -438,32 € 38 %	-275,24 € 32 % -497,49 € 44 %

- El estudio económico de la ordenanza justifica los criterios de cálculo de la retribución económica a satisfacer por parte de las personas usuarias. Para llevar a cabo este aspecto, el estudio económico ha elaborado un exhaustivo estudio del funcionamiento de las principales residencias de estudiantes de Barcelona, así como de la necesidad de ofrecer precios limitados de las plazas de las residencias ubicadas en suelo de equipamiento.
- A partir de los precios a satisfacer por las personas usuarias propuestos por la ordenanza, se calcula la rentabilidad económica de la residencia de estudiantes con precios limitados (método de explotación de rendimientos). A partir de este valor de mercado de la residencia se calcula mediante el método residual estático el valor del suelo.
- Este valor de suelo es el indicador utilizado de viabilidad. El hecho de que sea positivo indica la viabilidad de la promoción y, al mismo tiempo, se compara el valor de suelo obtenido con el valor de suelo de otros usos para analizar la coherencia económica de la propuesta.

El estudio permite comprobar la viabilidad económica de las medidas propuestas por la ordenanza en suelos calificados de equipamiento y, por lo tanto, se puede concluir que está justificada la regulación de las residencias de estudiantes en suelo de sistema de equipamiento, dado que en este tipo de suelo debe prevalecer el interés público de favorecer el acceso de los estudiantes con menos recursos económicos. Esta limitación significa disminuir el valor del suelo de equipamiento para residencia de estudiantes, pero la promoción sigue siendo viable debido a que el valor de suelo es positivo.

Por último, cabe mencionar que aunque actualmente la ciudad de Barcelona no cuenta con ningún caso de alojamiento dotacional residencial colectivo que no sea por razón de estudio, la ordenanza prevé esta posible casuística, estableciendo que la retribución será, como máximo, el equivalente

a la renta máxima por metro cuadrado de superficie útil que se aplica a las viviendas con protección oficial de

régimen general de alquiler o cesión. No obstante, dada su singularidad, se prevé que la relación de precios máximos que tienen que satisfacer las personas usuarias deben incluirse en el convenio con el Ayuntamiento que acompañe al Plan especial urbanístico en desarrollo el equipamiento en cuestión, el cual también incluirá la retribución exigible a las personas usuarias en concepto de los servicios mínimos obligatorios determinados por el Ayuntamiento en función de las necesidades del programa funcional de acuerdo con los criterios del área responsable del servicio.

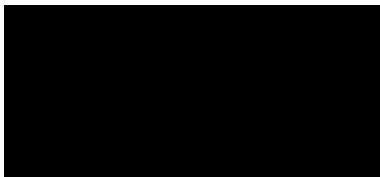
La Modificación del PGM de alojamientos dotacionales efectuaba una regulación de mínimos en estas cuestiones, a la espera de la regulación y desarrollo que debía efectuar la ordenanza. En este sentido, no ha habido un vacío normativo en relación con qué era exigible para la promoción de los alojamientos dotacionales, pero ciertamente sí carecía de un desarrollo en detalle del todo necesario para todos los actores intervinientes en el procedimiento.

La regulación efectuada en la ordenanza no implica en ningún caso una ampliación de los plazos de resolución de los títulos habilitantes que se presenten para la obtención de la autorización para la ejecución de las obras necesarias, ya que es el mismo que establece el artículo 26 de la Ordenanza reguladora de los procedimientos de intervención municipal en las obras (ORPIMO). Al tratarse de requisitos funcionales de los equipamientos que proyectar, serán directamente aportados al proyecto, y, por lo tanto, se sujetarán a la comprobación ordinaria que se efectúe por parte de los técnicos como cualquier otro aspecto del proyecto. Tampoco tiene que implicar ningún alargamiento de los plazos para la adjudicación posterior de los equipamientos a las usuarias finales, ya que los criterios de selección de las personas usuarias quedarán igualmente integrados en los procedimientos ordinarios de adjudicación y no supondrán ninguna demora objetiva.

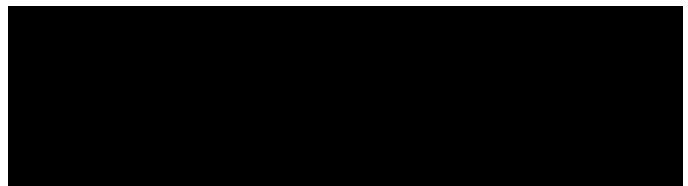
No se estiman costes financieros directos ni indirectos derivados de la aplicación de la Ordenanza reguladora de los equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional.

En relación con los costes técnicos, no se estima tampoco que puedan haberlos derivados de esta ordenanza, así como tampoco hay incidencia en los plazos de otorgamiento de las autorizaciones ni en la adjudicación a los destinatarios finales.

Barcelona, a fecha de la firma electrónica



Sonia Cobos Lucas
Directora de Actuación Urbanística



Elisabet Elorriaga Pàmies
Técnica economista



INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

**Proyecto normativo de Ordenanza municipal reguladora de los
equipamientos de alojamiento dotacional y requisitos funcionales
de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en
suelo de zona**

Código: 29IIG/2024



ÍNDICE

SÍNTESIS: VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.....	3
0. INTRODUCCIÓN	3
1. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA NORMA	4
2. VINCULACIÓN CON OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS Y DISPOSICIONES NORMATIVAS EN MATERIA DE IGUALDAD DE GÉNERO	5
3. ANÁLISIS DE ASPECTOS FORMALES Y METODOLÓGICOS	6
4. ANÁLISIS DE IMPACTO DE GÉNERO.....	6
5. VALORACIÓN POR PARTE DE ORGANIZACIONES FEMINISTAS O ENTIDADES DE MUJERES	8
6. VALORACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO DE GÉNERO	8
7. PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN Y RECOMENDACIONES.....	9

SÍNTESIS: VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

La valoración del impacto de género del proyecto normativo de Ordenanza municipal reguladora de los equipamientos de alojamiento dotacional y requisitos funcionales de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona determina que es **transformador de las desigualdades de género, en un grado ligeramente positivo**.

0. INTRODUCCIÓN

El presente documento es un informe de impacto de género (en adelante, también, *IIG*) del proyecto normativo de Ordenanza municipal reguladora de los equipamientos de alojamiento dotacional y requisitos funcionales de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona.

Los IIG analizan las necesidades prácticas de las personas contemplando las desigualdades de género, las obligaciones relacionadas con la vida cotidiana, las diferentes situaciones de partida y los potenciales efectos diferenciales que pueden derivarse de la aplicación de las propuestas políticas. Así, es un documento que acompaña a los proyectos normativos y de políticas públicas, y en los que se hace una evaluación *prospectiva* (es decir, previa y estimada) de su impacto en función del género, con objeto de identificar y prevenir la producción, mantenimiento o incremento de las desigualdades de género, a la vez que se efectúan propuestas de modificación del proyecto.

En el ámbito catalán, la Ley 17/2015, de igualdad efectiva de mujeres y hombres, establece que la transversalidad de la perspectiva de género será uno de los principios de funcionamiento de los poderes públicos: “los poderes públicos deben aplicar la perspectiva de género y la perspectiva de las mujeres en las actuaciones, a todos los niveles y en todas las etapas” (artículo 3).

El seguimiento de este mandato queda recogido en el ámbito local por medio de las **Directrices para la elaboración de las normas municipales**, adoptadas por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Barcelona el 15 de abril de 2014. En concreto, el artículo 140 establece que todo proyecto normativo se tiene que acompañar con una memoria de evaluación del impacto normativo, o de antecedentes. Este impacto debe integrar un análisis de impacto de género, en el que se evalúan “los resultados que se puedan derivar de la aprobación del proyecto desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres” (d).

Más específicamente, el **Reglamento para la equidad de género en el Ayuntamiento de Barcelona establece el carácter obligatorio de los informes de impacto de género de las propuestas normativas (artículo 9)**.

El órgano responsable de la aplicación de la transversalidad de género del Ayuntamiento de Barcelona ha elaborado una **metodología propia** que permite hacer un análisis sistemático de la normativa municipal desde el punto de vista del impacto de género.



Esta metodología sigue las directrices de organismos internacionales (Comisión Europea) y se basa en el análisis de:

- El resultado o efecto que la normativa tiene sobre mujeres y hombres;
- Las posibilidades que la normativa ofrece como herramienta para acabar con las desigualdades de género, o bien el riesgo de que contribuya a perpetuarlas o a profundizarlas.

Las categorías que se han establecido en la metodología son las siguientes:

Normas **reproductoras** o bien **transformadoras** de desigualdades de género. En el primer caso, el impacto de género puede ser *Muy negativo* o *Ligeramente negativo*; y en el segundo caso, *Muy positivo* o *Ligeramente positivo*.

1. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA NORMA

Nombre: Ordenanza municipal reguladora de los equipamientos de alojamiento dotacional y requisitos funcionales de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona

Categoría: ordenanza

Órgano responsable: Gerencia de Urbanismo

Finalidad: introducir en las Normas urbanísticas del PGM, para el municipio de Barcelona, el tipo de alojamiento dotacional dentro del sistema de equipamiento comunitario, establecer la cantidad máxima de superficie de suelo de equipamientos comunitarios que puede ser afectado en este destino y determinar las condiciones generales de emplazamiento, regulación y desarrollo de los alojamientos dotacionales en el municipio, estableciendo las previsiones específicas para los que sean de titularidad privada de acuerdo con lo que prevé el artículo

34.5 del texto refundido de la Ley de urbanismo

Ámbito de aplicación: municipio de Barcelona



2. VINCULACIÓN CON OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS Y DISPOSICIONES NORMATIVAS EN MATERIA DE IGUALDAD DE GÉNERO

2.1. Vinculación con los objetivos del Plan por la justicia de género 2021-2025 y las políticas del Ayuntamiento.

Para la elaboración del proyecto normativo de Ordenanza municipal reguladora de los equipamientos de alojamiento dotacional y requisitos funcionales de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, hay que tener en cuenta los objetivos que establece el **II Plan por la justicia de género (2021-2025)**, en los ejes estratégicos que están vinculados con el ámbito de actuación de esta normativa.

En concreto, este proyecto normativo está vinculado a los siguientes objetivos programáticos:

- Vivienda. Avanzar en la incorporación de la perspectiva de género en las políticas de vivienda.
- Vivienda. Mejorar los sistemas de información hasta tener una radiografía completa de las desigualdades de género en la vivienda
- Espacio urbano. Garantizar la incorporación de los criterios de género en los proyectos urbanos y el planeamiento urbanístico mediante la participación ciudadana
- Proximidad: Servicios y equipamientos en los barrios. Incorporar la perspectiva de género en el diseño, la implantación y la gestión de los equipamientos de la ciudad.

Además, este proyecto normativo debe tener en cuenta la **Medida de gobierno para unos equipamientos municipales con perspectiva de género (2021)**, que establece criterios y recursos para incorporar la perspectiva de género en los equipamientos.

2.2. Disposiciones normativas en materia de igualdad de género vinculadas al proyecto normativo.

En cumplimiento de lo dispuesto en la **Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad de mujeres y hombres** (artículo 15), y la **Ley 17/2015, de 21 de julio, de igualdad efectiva de mujeres y hombres** (artículos 1, 3 y 6), la presente ordenanza debería planificarse teniendo en cuenta que los poderes públicos deben incorporar la igualdad de mujeres y hombres como principio de actuación transversal.

Además, atendiendo a este mandato, y **teniendo en cuenta la temática del proyecto normativo, esta ordenanza debe atender a lo que disponen, con respecto al diseño de equipamientos públicos, los artículos 53.d y 53.e** de la mencionada Ley 17/2015, que establecen que los poderes públicos tienen que planificar “equipamientos públicos con instalaciones que faciliten los usos y cubran las necesidades de todo el mundo”. En este sentido, estos apartados prevén, por una parte, que **la construcción de infraestructuras y el ordenamiento del suelo den respuesta a las necesidades de conciliación de la vida personal, familiar y laboral, disminuyan los tiempos de los desplazamientos y garanticen la accesibilidad de los servicios en igualdad de oportunidades; por otra parte, también prevén la necesidad de habilitar zonas para la atención de niños y niñas, especialmente**



Dirección de Servicios de Feminismos y

con respecto a disponer de cambiadores de pañales que sean accesibles sea cual sea el género de la persona cuidadora del bebé.

Además, este proyecto normativo debe tener en cuenta los criterios de género que se establecen en la **Instrucción técnica para la aplicación de criterios de género en los contratos que tengan por objeto el diseño y la gestión de equipamientos de titularidad municipal**.

3. ANÁLISIS DE ASPECTOS FORMALES Y METODOLÓGICOS

3.1. Uso no sexista del lenguaje.

El Reglamento para la equidad de género en el Ayuntamiento de Barcelona (REG), en su artículo 15, establece que toda la documentación escrita del Ayuntamiento debe contener un lenguaje inclusivo y no sexista.¹

En relación con la formulación del proyecto normativo, se percibe que se han incorporado los principios de lenguaje inclusivo.

3.2. Participación de grupos de mujeres y feministas en la elaboración del proyecto.

Las Directrices para la elaboración de las normas municipales (que comprenden las directrices de técnica normativa y sobre la tramitación del expediente para la aprobación de las ordenanzas, reglamentos y decretos), en su artículo 141, tienen en cuenta la importancia de la participación ciudadana en la elaboración de la normativa municipal. Y, en esta línea, lo que interesa evaluar desde el punto de vista del impacto de género es la participación de las mujeres y feministas, es decir, si se ha tenido en cuenta su voz en el diseño de la norma.

Al respecto, **no nos consta que haya existido ningún espacio para la participación de grupos de mujeres o de entidades feministas en la formulación del presente proyecto normativo**. La “relación motivada de las personas y entidades interesadas a las que debe otorgarse, en su caso, trámite de audiencia” no incluye ninguna entidad de mujeres o feminista.

4. ANÁLISIS DE IMPACTO DE GÉNERO

4.1. Diagnóstico sobre el ámbito de actuación.

El espacio público y los equipamientos municipales —que forman parte de este espacio público— no son neutros al género. Existe una brecha de género en el uso de los servicios y de los equipamientos municipales. Es decir, hombres, mujeres y personas con género no binario viven en la ciudad y hacen un uso diferencial de los servicios y equipamientos municipales, en función de los roles tradicionales y las desigualdades de género que se derivan de estos y que condicionan la cotidianidad.

¹ Consúltense la *Guía de lenguaje no sexista* y la *Guía de comunicación inclusiva* del Ayuntamiento de Barcelona en los siguientes enlaces:

<https://ajuntament.barcelona.cat/guia-de-llenguatge-no-sexista/es/>



**Ajuntament
de Barcelona**

Dirección de Servicios de Feminismos y

<https://ajuntament.barcelona.cat/guia-comunicacio-inclusiva/es/>



En concreto, en la ciudad de Barcelona hay una feminización en el uso de los equipamientos municipales: así, por ejemplo, las mujeres hacen un uso elevado (por encima del 75 %) de las tiendas del barrio de consumo diario y de establecimientos especializados, así como de los bancos y de los centros de asistencia primaria (CAP); los equipamientos de ocio y de tiempo libre también los utilizan las mujeres entre un 1 y un 10 % más que los hombres; los centros de servicios sociales y las bibliotecas los usan entre un 15 y un 20 % más que los hombres; y los casales de personas mayores y los centros educativos, entre un 25 y un 30 % más.

Tal como revelan los datos, las diferencias más destacadas entre mujeres y hombres con respecto al uso de los equipamientos municipales se encuentran en aquellos que facilitan el sostén de los trabajos reproductivos y el cuidado de personas y están vinculados a estos. Y estas diferencias responden a la división sexual estructural del trabajo, consecuencia del sistema patriarcal y generadora de desigualdades de género.

No obstante, **no se dispone de ningún tipo de diagnosis vinculada al objeto específico que regula la ordenanza**. No se dispone de información relativa a los usos de estos equipamientos con **datos desagregados por sexo**, ni tampoco se dispone de información relativa a la disposición de estos equipamientos en la ciudad. Especialmente, se desconoce la participación por sexo en los alojamientos dotacionales o residencias docentes actuales. **Disponer de estos datos permitiría un dibujo más detallado de posibles desigualdades de género en el uso de este tipo de equipamientos.**

4.2. Análisis de la incorporación de la perspectiva de género en el proyecto.

- **Haciendo un análisis del contenido del proyecto normativo se constata que incorpora el trabajo de cuidados dentro de la concepción de las residencias docentes.** Se entiende que estos equipamientos van dirigidos a personas adultas, pero se considera que podrían tener responsabilidades de cuidado asociadas. Esta situación puede ser entendida de otra manera, especialmente entre el personal investigador y docente universitario, que ve la maternidad como un impedimento a la carrera académica. Incorporar las tareas de cuidados, de manera puntual o con la consideración de edades muy pequeñas, alivia esta desigualdad entre mujeres y hombres y su diferente adscripción a las responsabilidades de cuidados. El artículo 8.10, que reconoce la **necesidad de espacios de almacenamiento de cochecitos entre los elementos de movilidad personal**; el 8.7 incorpora una reserva de plazas para **cuna y sillas para bebés, así como cambiadores para instalar en las habitaciones y los espacios comunitarios.**
- **El artículo 14.1, “Selección d las personas usuarias”,** regula los procesos selectivos bajo otra normativa, pero incluye la posibilidad de definir criterios *ad hoc*. Añade que **“se habilitarán indicadores de presencia de hombres y mujeres, origen del ocupante, acompañamiento por bebé u otros que indiquen desigualdades sociales relevantes”**. De este modo, se habilitará normativamente para que se pueda hacer un seguimiento de posibles sesgos de género desde la perspectiva interseccional.

- El artículo 15.2, sobre los servicios que deben ofrecer los equipamientos, indica que “los equipamientos dotacionales de los apartados anteriores deberán disponer de un protocolo para garantizarlos como espacios libres de violencia machista”.
- En el artículo 8, “Requisitos funcionales generales”, se establecen muy cuidadosamente criterios de género. Especialmente los contenidos en los apartados 2, 5 y 10, que resumen a la perfección la mirada de género en los equipamientos municipales.
- Se hace referencia a las disposiciones normativas en materia de género vinculadas al ámbito de actuación del proyecto normativo.

4.3. Previsión de resultados.

Fruto del análisis de la propuesta normativa, como se ha mencionado en el apartado anterior, se considera que el proyecto normativo puede impactar de manera positiva en la corresponsabilidad del trabajo de cuidado de niños y niñas o generar sesgos de género en el acceso a este tipo de equipamientos. Aparte de este impacto, se prevén mecanismos para evitar o hacer visible las potenciales desigualdades que se generen. Por lo tanto, se prevé que su aplicación tenga un impacto transformador de las desigualdades de género.

5. VALORACIÓN POR PARTE DE ORGANIZACIONES FEMINISTAS O ENTIDADES DE MUJERES

No consta que se haya contrastado el proyecto normativo con organizaciones feministas o entidades en defensa de los derechos de las mujeres.

6. VALORACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO DE GÉNERO

A partir del análisis de la incidencia de la norma en el desarrollo de la igualdad de género en su ámbito de aplicación, así como de su contribución a los objetivos de las políticas de igualdad, se determina que la aplicación del proyecto normativo es muy pertinente y supone una mejora de la situación global, no obstante, se considera potencialmente reproductor de las desigualdades de género, en un grado ligeramente negativo.

VALORACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO DE GÉNERO			
Reproductor de desigualdades		Transformador de desigualdades	
Muy negativo	Ligeramente negativo	Ligeramente positivo	Muy positivo
		X	

7. PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN Y RECOMENDACIONES

Una vez revisada la formulación del proyecto normativo, así como sus contenidos, se considera necesario plantear las siguientes **consideraciones y propuestas de elementos que introducir o modificar, ya sea en la formulación del proyecto normativo o en la aplicación de la norma**, con el fin de reforzar los impactos de género positivos que se puedan derivar de su implementación, así como neutralizar y transformar los negativos.

7.1. Propuestas de mejora en la formulación de la norma.

- **RECONOCIMIENTO Y PARTICIPACIÓN DEL MOVIMIENTO FEMINISTA Y DE MUJERES EN LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO NORMATIVO:** tal y como prevén el artículo 18.1 de la Ley catalana de igualdad y el artículo 141 de las Directrices para la elaboración de las normas municipales, se recomienda hacer visibles y reconocer los grupos y entidades en defensa de los derechos de las mujeres, e impulsar su participación en el diseño, elaboración, desarrollo y evaluación de las políticas públicas, en este caso, en el proceso de elaboración de la ordenanza.

Teniendo en cuenta que el proceso de elaboración de la presente ordenanza está muy avanzado, se propone hacer una sesión de contraste con el movimiento feminista y de mujeres.

Sería interesante escuchar la voz de los colectivos más precarizados que forman parte de las potenciales personas usuarias. En estos colectivos, cuando están vinculados a la docencia universitaria, hay muchas situaciones de desigualdad de género, por lo que sus aportaciones podrían ser muy relevantes.

7.2. Propuestas de elementos que introducir para mejorar la aplicación o el desarrollo de la norma.

- **Espacio público**
 - Si bien la ordenanza no tiene competencia para seleccionar las ubicaciones de los equipamientos, sí puede establecer criterios de su conectividad:
 - Asegurando que los equipamientos objeto de la normativa quedan situados en enclaves con una buena comunicación con transporte público, eliminando así una desigualdad de género en el acceso a los medios de transporte.
 - Asegurando que los equipamientos se orientan hacia zonas con cierta concurrencia de personas, eliminando así un posible sesgo de género basado en las diferentes orientaciones en relación con la percepción de seguridad.



Barcelona, en fecha de firma electrónica.



Blai Martí
aura Àlvarez
Personal
técnico

Dirección de Servicios de Feminismos y LGTBI

Visto
bueno:



Maria Rengel

Directora

Departamento de Servicios de Feminismos y LGTBI

Ayuntamiento de Barcelona