

**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**

INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

MAIG 2025

Document elaborat:

Departament de Participació

Direcció de Comunicació i Participació

Àrea d'urbanisme, transició ecològica, serveis urbans i habitatge

Índex

1. Introducció	3
2. El procés participatiu	3
2.1. Objectius	3
2.2. La Comissió de Seguiment	4
2.3. Fases del procés participatiu	4
2.4. Participants	5
	7
3. Resultats del debat	
3.1. Sessió de debat	7
3.2. Recollida de propostes al decidim.barcelona	11

1. Introducció

Davant d'un context de pressió immobiliària per a la implantació de residències en sòls d'equipament privat i el canvi legislatiu sobre les mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (DL 17/2019 de 23 de desembre), així com la constatació que a la ciutat hi havia baixes reserves de sòl d'equipaments, des de l'Ajuntament de Barcelona es va decidir promoure la **modificació puntual del Pla General Metropolità per tal de regular el sistema d'equipaments d'allotjaments dotacionals públics i privats**.

L'objectiu d'aquesta modificació era incorporar el tipus d'equipament comunitari d'allotjament dotacional a les normes urbanístiques del PGM; establir la quantitat de sòl i en quins àmbits es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional tan d'iniciativa privada com pública establint un topall per als privats; i determinar les condicions generals de regulació i desenvolupament. Aquesta modificació puntual del Pla General Metropolità es va aprovar definitivament al novembre de 2022.

A partir d'aquell moment es comença a treballar en l'elaboració de l'**Ordenança municipal reguladora dels equipaments d'allotjament dotacionals** amb l'objectiu de regular el següents aspectes:

- 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.

2. El procés participatiu

2.1. Objectius

Tal i com estableix l'article 19 del Reglament de Participació Ciutadana de l'Ajuntament de Barcelona, el procés participatiu s'ha plantejat com *"una seqüència d'actes, delimitats en el temps, dirigits a promoure el debat i el contrast d'arguments entre la ciutadania o entre aquesta i els responsables municipals, a fi de recollir les seves opinions i propostes respecte d'una determinada actuació municipal"*.

En aquest sentit, s'ha dut a terme un procés participatiu amb la **finalitat de generar un debat ciutadà al voltant de l'articulat de l'Ordenança reguladora dels allotjaments dotacionals a la ciutat de Barcelona**, posant especial èmfasi en els sistemes i criteris d'aplicació de la mateixa.

Per assolir aquesta fita s'han plantejat els següents objectius operatius:

- **Comunicar i divulgar** els treballs tècnics en relació als sistemes de regulació dels allotjaments dotacionals
- **Informar dels espais i mecanismes que permetin la implicació** de la ciutadania i de sectors econòmics, tècnics i socials interessats en l'elaboració de l'Ordenança.
- **Promoure un debat** que permeti incorporar el coneixement, les necessitats i la visió de tots els sectors implicats i interessats.
- **Facilitar el contrast i el recull d'informació i propostes** per complementar els treballs tècnics de redacció de l'Ordenança.
- **Facilitar el seguiment** del procés de tramitació de l'Ordenança.

2.2. La Comissió de Seguiment

La Comissió de Seguiment d'aquest procés ha estat la **Comissió Permanent del [Consell d'Habitatge Social de Barcelona](#)**.

La Comissió de Seguiment ha exercit les funcions següents:

- » Emetre opinió sobre els instruments i la metodologia concreta de debat proposats, suggerir les modificacions que consideri convenient i emetre informe. A aquests efectes pot demanar opinió a la Comissió Assessora dels processos participatius.
- » Fer el seguiment del funcionament i l'eficàcia dels instruments de debat i recomanar millores.
- » Emetre informe sobre les esmenes presentades per les persones participants en els instruments de debat respecte dels resums formalitzats en les actes de les sessions.
- » Conèixer i debatre l'informe de resultats del procés i afegir-hi suggeriments o millores.

2.3. Fases del procés participatiu

- Informació

Període: 20/02/2025 – 01/03/2025

Accions:

- Obertura de l'espai web al **decidim.barcelona**:
<https://www.decidim.barcelona/processes/allotjamentsdotacionals>
- Constitució de la Comissió de Seguiment.



Captura de pantalla de l'espai web al decidim.barcelona

- Debat

Període: 02/03/2025 – 21/04/2025

Accions:

- Sessió de debat (19/03/2025)
- Espai de propostes al decidim.barcelona (obert del 19/03/2025 al 21/04/2025)



Sessió de debat (19/03/2025)

- **Retorn:**
Període: 22/04/2025 – 17/05/2025
Accions:
 - Enviament dels resultats del procés participatiu a totes les participants.
- **Seguiment:**
Període: 18/05/2025 – 31/07/2025
Accions:
 - Es preveu la tramesa d'informació a les participants sobre la tramitació de l'Ordenança (aprovació i entrada en vigor).

2.4. Participants

En el disseny i dinamització del procés s'ha vetllat per facilitar la participació d'aquelles persones, entitats, organitzacions o col·lectius que garanteixen la representativitat de la ciutadania i el teixit veïnal, social i econòmic en la reflexió i el debat que ens ocupa.

El perfil de les persones i organitzacions cridades a participar, a banda de la ciutadania en general, és 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. S'ha fet un esforç afegit per convocar a entitats que gestionen allotjament **dotacional per a col·lectius amb situació de vulnerabilitat (persones amb discapacitat, persones d'origen divers, dones, joves i infants en situació de vulnerabilitat).**

Han participat 29 persones (12 dones i 17 homes). A continuació es presenta el llistat d'entitats que han participat:

- Entitats socials
Arquebisbat de Barcelona
Caritas
Fundació Hàbitat3
Fundació Mambré
Habicoop, Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya
Observatori DESC
Ordre Hospitalari Sant Joan de Déu
- Entitats professionals i empresarials
APCE, Associació de Promotors de Catalunya
Brilten



CATEB, Col·legi d'Arquitectura Tècnica de Barcelona

- Residències d'estudiants
BCUHousing
UPC, Universitat Politècnica de Catalunya
- Membres d'òrgans de participació estable de l'Ajuntament de Barcelona
Consell Assessor de la Gent Gran
Consell de l'Habitatge Social
- Ajuntament i altres administracions
Ajuntament de Barcelona - Atenció al Sensellarisme
Ajuntament de Barcelona - Edificació Drets Socials
Diputació de Barcelona

3. Resultats del debat

3.1. Sessió de debat

Dades bàsiques:

Dia i hora: 19 de març de 2025 a les 18.00h

Lloc: Telemàtica

Assistència a la reunió:

Per part de l'Ajuntament de Barcelona (4):

Sònia Cobos Lucas, Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística

Vera Gonzalez Lopez, Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística

Jèssica Pujol Vendrell, Departament de Participació

Arnau Boix, suport del Departament de Participació

Per part de la ciutadania, entitats i col·lectius (29 persones, 12 dones i 17 homes)

En les pàgines que segueixen, en compliment de la normativa vigent en matèria de protecció de dades, les intervencions de la ciutadania s'anonimitzen, indicant les inicials del nom i cognoms de les persones que han intervingut.

Desenvolupament de la sessió

La sessió s'inicia seguint l'ordre del dia previst:

1. Benvinguda

Jèssica Pujol Vendrell dóna la benvinguda i contextualitza la sessió, presenta la persona referent que conduirà l'explicació general i li dóna pas.

2. Explicació general

Vera Gonzalez Lopez, exposa 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, a través d'una presentació, en el context del Pla Viure de l'Ajuntament de Barcelona.

Exposa el context normatiu, i l'origen de l'ordenança: del MPGM per a regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona i del PEUAT.

Detalla què és el que regula aquesta ordenança i la seva estructura. Repassa els distints capítols i disposicions que la conformen.

Defineix què són els allotjaments dotacionals i explica les seves tipologies (complet, amb espais comunitaris, o residencial col·lectiu).

Tot seguit exposa els criteris i la gestió de les persones usuàries, i els barems de preus previstos per a aquests allotjaments que estaran subjectes a un cens permanent.

Acaba explicant els terminis de la tramitació de l'ordenança, el període d'informació pública i al·legacions fins aprovar definitivament. Aclareix que durant aquest darrer període es respondran totes les al·legacions.

Podeu trobar la presentació amb tota la informació [aquí](#).



3. Torn obert de paraules

- M. S., d'Habitat3, pregunta si, en cas d'allotjaments en sòl de zona per a col·lectius vulnerables, es podran inscriure a la reserva de solars del P50M de la Generalitat.

Sònia Cobos Lucas respon que la normativa actual no permet inscriure directament els sòls de zona per a col·lectius vulnerables en les reserves de solars del P-50M de la Generalitat. Aquestes reserves estan destinades a altres usos que no estan directament vinculats amb l'habitatge, com a equipaments o espais públics. Tot i que aquests sòls poden servir per pal·liar la manca d'habitatge per a certs col·lectius vulnerables, com ara joves o gent gran, no s'ha establert una relació directa amb la normativa que regula la construcció d'habitatges de protecció oficial. En resum, tot i que pot haver-hi una connexió entre el planejament urbanístic i la vulnerabilitat social, no es permet la seva inscripció directa en aquestes reserves de sòl.

- M. S., d'Habitat3, pregunta si hi ha un model disponible del Pla Especial d'Allotjaments Dotacionals Privats?

Sònia Cobos Lucas respon que, actualment, no hi ha un model estàndard d'aquest Pla que s'adapti completament a la normativa vigent. Els plans urbanístics creats fins a la data no compleixen amb els requisits actuals que exigeix la llei, per tant, no es pot proporcionar un model únic o estàndard per a futurs desenvolupaments. En aquest cas, la normativa està en procés d'evolució i els plans específics per a allotjaments dotacionals privats s'hauran d'adaptar a les directrius actuals i els canvis normatius que es facin en el futur. Això implica que cada projecte haurà de ser avaluat individualment i aprovat per les autoritats competents.

- M. S., d'Habitat3, pregunta quins són els terminis per aprovar el Pla Especial d'Allotjaments Dotacionals Privats.

Sònia Cobos Lucas respon que els terminis per a l'aprovació depenen del procés de tramitació per part de la Gerència d'Urbanisme, la Direcció de Serveis de Planejament, i la Direcció d'Actuació Urbanística de l'Ajuntament de Barcelona. Cada pla s'ha de revisar de manera detallada, i el procés pot ser llarg, ja que implica la consulta pública i l'aprovació per part d'altres organismes. No hi ha un termini definit per a cada cas, ja que aquest pot variar segons la complexitat del projecte i els tràmits administratius específics necessaris. En qualsevol cas, per resoldre dubtes o obtenir informació sobre un projecte en concret, els interessats poden adreçar-se als serveis municipals esmentats, de qui en depén l'aprovació.

- R.S., d'Habicoop, pregunta si hi ha requisits específics per als diferents col·lectius vulnerables, i en particular per la gent gran.

Sònia Cobos Lucas respon que els requisits per als allotjaments dotacionals no es fixen específicament per cada tipus de col·lectiu vulnerable, sinó que es basen en les normatives generals del planejament urbanístic. No obstant això, sí que poden existir bases específiques a les convocatòries d'ajudes per a determinats col·lectius, com ara joves, gent gran o altres grups en situació de vulnerabilitat. En aquestes bases, pot haver-hi requisits que facilitin l'accés a allotjaments dotacionals per a aquestes persones, per exemple, prioritzant l'edat, el nivell de renda, o altres criteris que considerin la seva situació social i econòmica. Així, tot i que la regulació general és igual per a totes, les convocatòries per a l'accés als allotjaments poden establir preferències per a certs col·lectius.

- R.S., d'Habicoop, pregunta si els requisits dels allotjaments dotacionals són els mateixos en sòl públic i privat.

Sònia Cobos Lucas respon que sí, són essencialment els mateixos tant en sòl públic com en sòl privat. Això garanteix que no hi hagi diferències en la qualitat ni en les condicions dels allotjaments segons qui en sigui el promotor. La intenció és que tant les promocions públiques com privades compleixin els mateixos estàndards de seguretat, habitabilitat i accessibilitat. Les condicions específiques es detallen

a la normativa urbanística i les lleis de protecció de l'habitatge, per la qual cosa no hauria de ser possible que existissin desigualtats en l'accés o les condicions d'habitabilitat en funció de si el projecte és públic o privat.

- C.F., d'Atenció al Sensellarisme, parlant de col·lectius en situació de vulnerabilitat, es parla d'habitatges dotacionals temporals. Podrien considerar-se de caràcter estable?

Sònia Cobos Lucas respon que els allotjaments dotacionals, per la seva naturalesa i objectiu, són de caràcter temporal. Es consideren equipaments destinats a cobrir necessitats específiques de manera temporal, ja sigui per a persones en situació d'emergència, estudiants, o altres col·lectius vulnerables que necessiten allotjament en un període determinat. Tot i això, els requisits poden variar segons el col·lectiu. Per exemple, per a estudiants, els allotjaments solen ser de caràcter clarament temporal, mentre que per a persones en situació de vulnerabilitat (com gent gran o persones en situació d'exclusió social), es pot establir una durada més llarga en funció de la seva situació. Però, en general, aquests allotjaments no estan pensats per a estades permanents.

- C.F., d'Atenció al Sensellarisme, comenta que entén que en el cas de promotors privats són ells qui decideixen qui hi pot accedir als habitatges, i pregunta, en el cas de promotors públics, qui decideix qui entra en els seus allotjaments dotacionals i quin tipus de contracte tindrien.

Sònia Cobos Lucas respon que la decisió sobre qui pot accedir a allotjaments dotacionals públics depèn de la tipologia de l'equipament i del col·lectiu destinat. En el cas dels allotjaments públics, la selecció dels beneficiaris sol ser responsabilitat de Serveis Socials o d'altres entitats públiques que gestionen aquests recursos. Les persones interessades han de presentar-se a les convocatòries específiques, i la selecció es fa segons criteris establerts per cada convocatòria, que poden incloure aspectes com la situació econòmica, la necessitat d'allotjament urgent, o altres circumstàncies socials. Per als allotjaments privats, el gestor de l'equipament és qui selecciona els residents, tot i que les condicions d'admissió han d'ajustar-se a la normativa establerta per l'Ajuntament.

Els residents dels allotjaments dotacionals no signen contractes de lloguer convencionals. En comptes d'això, els allotjaments solen basar-se en un contracte d'ús o cessió d'ús temporal, que no implica una relació jurídica habitual de lloguer. Aquest tipus de contracte facilita que l'ocupant utilitzi l'allotjament per un temps determinat, sovint vinculat a una situació d'emergència o necessitat social. La durada d'aquest contracte pot variar segons el tipus de col·lectiu destinat i les necessitats de cada persona, però en general no es tracta d'un contracte a llarg termini com en el lloguer convencional.

- C.F., d'Atenció al Sensellarisme, demana quins avantatges té un privat per fer un allotjament dotacional en lloc d'un habitatge estàndard.

Sònia Cobos Lucas respon com a avantatges poden haver incentius fiscals o ajudes econòmiques per part de les administracions públiques. Aquests incentius poden incloure exempcions o reduccions d'impostos, com ara en l'IVA o l'impost de plusvàlues, així com altres facilitats per a la tramitació del projecte urbanístic. Tot i això, aquests avantatges poden variar segons la normativa local i els programes d'ajuda disponibles en cada moment. La possibilitat d'obtenir aquests avantatges fiscals és una raó per la qual molts promotors privats poden optar per desenvolupar aquest tipus d'habitatges, tot i que també hauran de complir amb requisits específics establerts per la regulació pública.

- J.T. de la UPC, demana per la relació entre la normativa actual i les residències ja existents, amb els espais mínims que s'indiquen, els preus i les places de cada residència.

Sònia Cobos Lucas respon que la normativa actual regula les residències noves i aquelles que s'hi sotmetin a remodelacions importants. Les residències ja existents continuaran funcionant segons les normatives anteriors fins que facin una remodelació o es modifiquin per adaptar-se a la nova ordenança.

Recorda que la normativa actual fa esment de metres quadrats mínims. Si les residències superen aquests mínims, no hi ha cap problema. Els mínims s'han dissenyat per garantir una qualitat bàsica d'espai per a les persones residents. Si una residència ja té més espai, no cal fer cap ajustament.

Pel que fa als preus, hi ha una estructura escalonada en funció de la tipologia d'habitació i la durada de l'allotjament. A mesura que augmenta la durada de l'estada o el tipus d'habitació, els preus varien, amb un preu més alt per a estades més curtes i tipus d'habitació especials, com les individuals superiors. La normativa també té en compte el nombre de places disponibles i les dimensions dels espais comuns.

També esmenta que els preus varien en funció de la mida de la residència. Les residències de menys de 200 places tenen un preu més alt per plaça, mentre que les residències amb més de 200 places tenen un cost per plaça més baix. Aquesta divisió s'ha fet per ajustar-se als costos derivats dels espais comuns i l'eficiència operativa de residències de més grandària.

Per establir els preus de l'Ordenança es va realitzar un estudi de viabilitat basat en els preus de les residències existents per determinar fins on es podien ajustar els preus de manera que fossin viables econòmicament per a les empreses i atractius per als possibles promotors. A partir d'aquest estudi es va aconseguir una gradació de preus en funció de la mida i la tipologia de les places.

- M.D., de Càritas, agraeix aquesta ordenança i destaca que facilitarà les coses a moltes entitats privades a Barcelona, però expressa dubtes sobre el suport econòmic que podrien rebre per desenvolupar aquests tipus d'allotjaments. Vol saber quin tipus de finançament i suport es pot obtenir de les administracions públiques.

Sònia Cobos Lucas respon que les ordenances es fan des de l'òptica de mesures urbanístiques. Explica que les ordenances desenvolupen determinats aspectes addicionals a partir de la regulació urbanística, i reconeix que el suport econòmic és fonamental per promoure aquests tipus d'habitatges, però aquest suport no s'especifica en aquesta ordenança. En tot cas, les administracions corresponents l'especificaran a partir de l'ordenança.

- I. S. , Edificació Drets Socials, comenta que tenen molts edificis socials, però no saben si s'han d'acollir a aquesta ordenança o a altres legislacions o regulacions. Si es regula en aquesta ordenança, llavors tenen dubtes sobre les tipologies, i necessiten saber què signifiquen els "espais comuns" i els "comunitaris", i quin programa poden assignar-hi. Estan preveient noves tipologies per unir unitats familiars, i no sabrien ben bé com classificar-les. Les superfícies mínimes que s'especifiquen per a cada estança també generen dubtes sobre les combinacions de programa.

Sònia Cobos Lucas respon que si ets un equipament social no ets dotacional. Aclareix que l'ordenança no aplica en la cartera de Serveis Socials. Dins les coses que sí que regula, s'intenta obrir a tipologies diverses, però estructurades a partir de les tres tipologies exposades a la presentació. S'expliquen les limitacions d'espais en funció de les polítiques de gènere i de seguretat, i es subratlla que les tipologies poden variar, però les plantes baixes han de ser accessibles al públic. També es considera la flexibilitat de la normativa per adaptar-se a noves tipologies que emergeixen per resoldre necessitats concretes. Sobre la limitació de superfícies, apunta que són només per a residències d'estudiants, per tant, segons com, no afectaria als casos que comenta I.S. Específicament per a "residencials col·lectius" i "residències col·lectives docents".

- I.S., de Drets Socials, pregunta si no podria haver una tipologia que inclogués dos habitatges diferents amb un bany compartit, o també un habitatge triple.

Sònia Cobos Lucas explica que l'habitatge triple el van voler excloure específicament per qüestions de seguretat. Però convida a tothom a expressar necessitats específiques, com l'exposada, i que estudiaran si es poden incloure a l'ordenança.



- G., de l'Observatori Desca, expressa dubtes sobre preus i, fent referència al mòdul de l'HPO, pregunta com s'articularien aquests preus als habitatges assignats per mesa d'emergència. I també vol saber si els habitatges de promoció pública admetrien mesa d'emergència per les adjudicacions.

Sònia Cobos Lucas comenta que aquestes adjudicacions passarien per davant de l'ordenança, està exceptonat d'una promoció d'allotjament dotacional habitual. Específicament pel preu, però també per altres condicions, la mesa d'emergència no els ha d'acomplir.

- R.S., d'Habicoop, en referència als preus comenta si la obligació de qualificació com a HPO no deriva directament de l'ordenança. També pregunta si els preus públics es poden fixar en funció de projectes específics tant si aquests són públics o privats.

Sònia Cobos comenta que l'ordenança parla d'allotjaments dotacionals, que de fet aquests allotjaments no es consideren legalment habitatges, i per tant no aplica la normativa al respecte. La seva generació no obliga a qualificar-los de HPO. Afegeix que els preus públics es regularien mitjançant els pressupostos anuals del municipi, actualitzant el mòdul esmentat.

- M.D. de Càritas, comenta que les habitacions triples són una necessitat real de moltes entitats. Comenta també necessitats de tipologies específiques d'allotjaments vinculades a serveis socials i a casuístiques complexes i específiques.

Sònia Cobos Lucas comenta que aquesta necessitat d'habitacions triples l'estudiaran, i entén que hi han unitats familiars que no tenen una altra opció que resoldre-ho amb aquesta tipologia. Afegeix que de moment, la normativa d'allotjaments dotacionals aplica a aquests, i té una extensió per a residències en sòl de zona. La modificació que es pugui encetar del tema de la cartera de serveis socials, podria generar una extensió de l'aplicació a aquestes tipologies que es comenten ara.

Finalment, sense més intervencions, Jèssica Pujol explica que a la plataforma Decidim.Barcelona hi haurà tota la informació de la sessió d'avui, agraeix l'assistència i dona per acabada la sessió.

3.2. Recollida de propostes al decidim.barcelona

Aques espai ha estat obert del 19/03/2025 al 21/04/2025 i no s'ha recollit cap proposta a través d'aquesta plataforma.