

Alberto Ibort y Clara Carazo

Aprobación definitiva de la Modificación del Plan General Metropolitano para regular el sistema de equipamientos de alojamiento dotacional de Barcelona

El 17 de noviembre de 2022, el Departamento de Territorio de Cataluña dio su conformidad al Texto refundido de la Modificación del Plan General Metropolitano para regular el sistema de equipamiento de alojamiento dotacional de Barcelona (la “MPGM”) en cumplimiento con el acuerdo de aprobación definitiva de la Subcomisión de Urbanismo de Barcelona de 19 de septiembre de 2022.

1. Antecedentes

La Ley 10/2004, de 24 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo para el fomento de la vivienda asequible, de la sostenibilidad territorial y de la autonomía local, introdujo en Cataluña la figura de alojamiento dotacional (i.e. viviendas dotaciones públicas dirigidas a gente joven y personas mayores sin superar el 5% del total de la reserva global del municipio para equipamientos públicos locales), atribuyendo al planeamiento la posibilidad de prever terrenos para la implantación de esta figura a nivel regional.

A su vez, en el ámbito de la ciudad de Barcelona se aprobó, el 1 de junio de 2006, una Modificación del Plan General Metropolitano para la creación de alojamientos dotacionales que calificaba suelos para viviendas dotacionales de jóvenes y personas mayores.

Sin embargo, el mayor impulso a la calificación de alojamiento dotacional se produjo con la aprobación del Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (“DL 17/2019”) que incorporó expresamente esta figura de equipamiento que venía a sustituir el concepto tradicional de viviendas dotacionales.

A estos efectos, la MPGM pretende incorporar los cambios regulatorios del DL 17/2019 y determinar las características para el desarrollo de este tipo de calificación en el municipio de Barcelona (i.e. establecer medidas de protección de los equipamientos, regular la superficie destinada, así como la distribución de los alojamientos dotacionales, etc.).

2. Objeto y contenido

A continuación, destacamos las principales características de los alojamientos dotacionales introducidas por la MPGM:

- **Temporalidad y usuarios:** los alojamientos dotacionales se configuran con un carácter temporal para satisfacer las necesidades de alojamientos de distintos colectivos por razón de estudio, trabajo (limitado a los deportistas de alto rendimiento y a los creadores como uso complementario al equipamiento cultural), asistencia sanitaria, etc. Para ello se suscribirán los contratos de arrendamiento temporal, o cualquier otro tipo de acuerdos que permitan la ocupación temporal, sin conllevar transmisión de la titularidad de los inmuebles.

- **Categorías:** se establecen tres categorías de alojamiento dotacional (i) el alojamiento dotacional completo –constituido en régimen privativo de todos los espacios sin compartir espacios que no correspondan a elementos de circulación–, (ii) el alojamiento dotacional con espacios comunitarios –aquel que dispone de espacios comunitarios de uso compartido por los ocupantes– y, (iii) el alojamiento dotacional residencial colectivo –aquel que tiene espacios compartidos e incluye la prestación de servicios a los usuarios–.
- **Procedimiento:** la implantación y concreción del alojamiento dotacional se realizará mediante la tramitación de un plan especial que incluya, entre otras determinaciones, la tipología de alojamiento dotacional, los destinatarios, si es de titularidad pública o privada, el programa funcional, etc.
- **Limitaciones para la implantación de alojamientos dotacionales:** la MPGM establece distintas limitaciones a tener en cuenta para la implantación de este tipo de equipamiento. Entre otras, cabe destacar las siguientes:
 - (i) *Reserva de suelo para alojamientos dotacional de titularidad privada:* se establece una superficie máxima de suelo de 99.640 m² destinada a equipamientos de alojamiento dotacional de titularidad privada. Esta superficie máxima se distribuye entre los distintos distritos de Barcelona para alcanzar un equilibrio teniendo en cuenta el incremento de densidad de población que supone la implantación de este uso.
 - (ii) *Ámbito sensible:* se delimita un área relevante del municipio designado como “ámbito sensible” en el que no se permite la implantación de nuevos alojamientos dotacionales colectivos.
 - (iii) *Distancias radiales:* en línea con los criterios fijados por 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 (“**PEUAT**”) se establecen unos criterios de distancia radial mínima entre los distintos alojamientos dotacionales residenciales colectivos dependiendo del número de plazas.
 - (iv) *Aplicación de las determinaciones del PEUAT:* teniendo en cuenta la regulación que hace el PEUAT de las residencias de estudiantes, la MPGM fija la aplicación directa de la MPGM y del PEUAT a los alojamientos dotacionales residenciales colectivos por razón de estudio que desarrollen también la actividad de albergue de juventud.

3. Otras consideraciones – Ordenanza de desarrollo

Adicionalmente a la regulación de la MPGM, se prevé que en el próximo año se apruebe una ordenanza municipal que regule con mayor detalle (i) los requisitos funcionales del alojamiento dotacional, (ii) los criterios de selección de los usuarios; (iii) los criterios o método de cálculo y actualización de la retribución económica o del alquiler que abonen los usuarios; y (iv) los compromisos del promotor que se puedan prever en atención al interés público.

4. Conclusiones

La regulación de la MPGM constituye un importante avance que potenciará la implementación de alojamientos dotacionales en la Ciudad Condal, si bien, teniendo en cuenta la necesidad de tramitación de un plan especial para su implantación el impacto urbanístico en el municipio derivado de la MPGM se espera que se produzca en un medio plazo.

CONTACTO



Alberto Ibor
Socio de Urbanismo y Medio Ambiente
aibort@perezllorca.com
T. +34 91 426 30 47

www.perezllorca.com | Madrid | Barcelona | Londres | Nueva York | Bruselas

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico.

Este documento ha sido elaborado el 1 de diciembre de 2022 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

YA DISPONIBLE | Nueva App Pérez-Llorca

