

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

Las nuevas necesidades de alojamiento de personas de distintas franjas de edad (estudiantes, jubilados, familias, etc.) han supuesto el nacimiento y/o crecimiento de nuevas modalidades de alojamiento y trabajo, tales como el *co-living*, *co-working*, *co-housing*, etc.

Para dar encaje legal a estas nuevas modalidades, en Cataluña se aprobó el Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre. En desarrollo de dicha norma, el pasado 18 de noviembre se publicó y entró en vigor la Modificación puntual del Plan General Metropolitano para regular el sistema de equipamientos de alojamiento dotacional en el municipio de Barcelona, que supone la creación del alojamiento dotacional como un subtipo de equipamiento comunitario definido en el Plan General Metropolitano. El principal objetivo de dicho plan, cuyo ámbito de aplicación es todo el término municipal de Barcelona, es la determinación de las condiciones generales de emplazamiento, regulación y desarrollo de los alojamientos dotacionales en el municipio de Barcelona.

La MPGM de alojamientos dotacionales supone dar respuesta y regular estas nuevas modalidades de alojamiento que han surgido en los últimos años, concretando así la normativa autonómica en la ciudad de Barcelona.

DISPOSICIONES GENERALES

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MPGM DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

El 18 de noviembre de 2022 se publicó en el *Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya* la Modificación del Plan General Metropolitano para regular el sistema de equipamientos de alojamiento dotacional en el municipio de Barcelona (“**MPGM de alojamientos dotacionales**”). Ello supone el final de una tramitación que empezó en 2020, con la aprobación inicial el 17 de noviembre de ese año y la aprobación provisional el 27 de mayo de 2022.

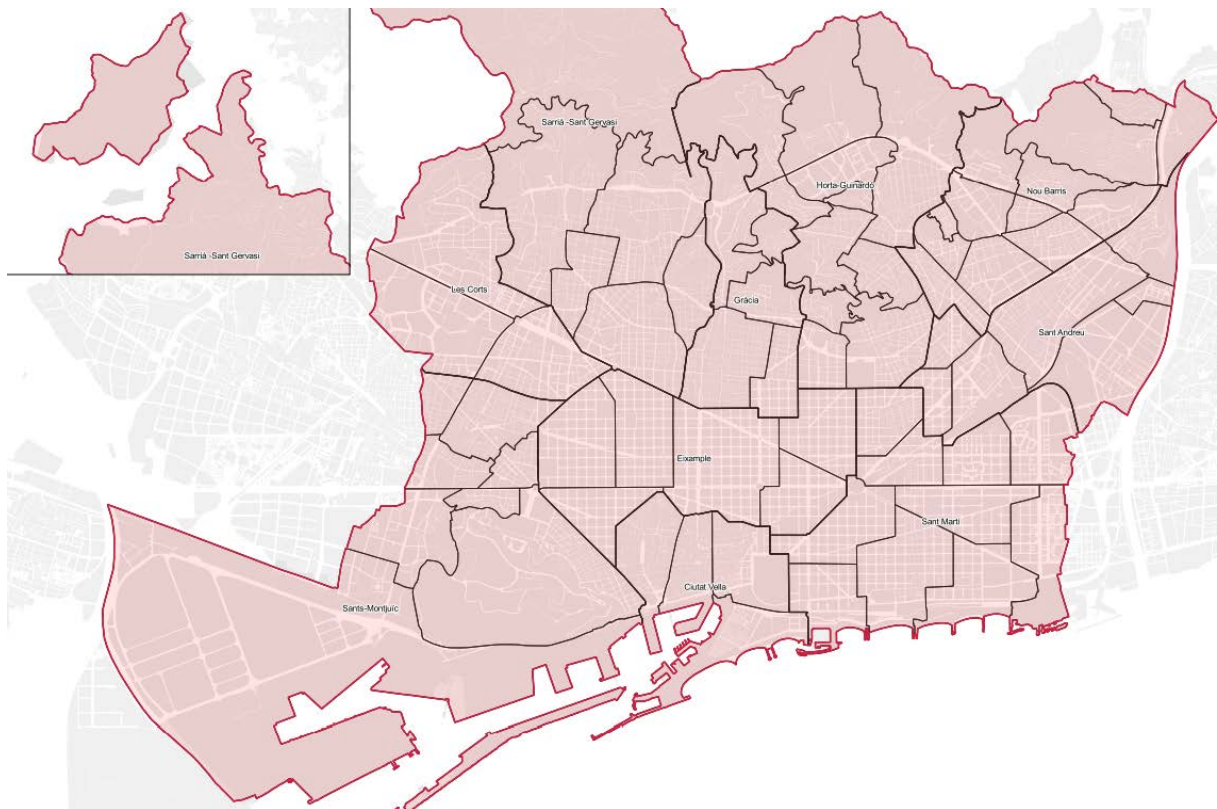
La MPGM de alojamientos dotacionales supone la incorporación de un nuevo sistema de equipamiento comunitario —los equipamientos de alojamiento dotacional— en el Plan General Metropolitano de Barcelona, lo que supone la materialización en la ciudad de Barcelona de lo establecido en el Decreto-

ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (“**Decreto Ley 17/2019**”).

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y OBJETO DE LA MPMG DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

El ámbito de aplicación de la MPMG de alojamientos dotacionales abarca todo el término municipal de Barcelona, sin excepción.

Así pues, de acuerdo con el plano de información I01 de la MPMG de alojamientos dotacionales, su ámbito de aplicación es el siguiente:



Los objetivos de la MPMG de alojamientos dotacionales son los siguientes:

- I. La introducción a las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano, para el municipio de Barcelona, del tipo de alojamiento dotacional dentro del sistema de equipamiento comunitario, adecuando la regulación del sistema de equipamientos comunitarios a la previsión de este uso específico, modificando el artículo 212 de estas normas.
- II. La determinación de las condiciones generales de emplazamiento, regulación y desarrollo de los alojamientos dotacionales en el municipio de Barcelona.
- III. El establecimiento de la cantidad máxima de superficie de suelo de equipamientos comunitarios de titularidad privada que puede ser destinada a alojamiento dotacional, su distribución por distritos y las condiciones específicas aplicables a los alojamientos dotacionales de titularidad privada.

PRINCIPALES LÍNEAS DE ACTUACIÓN DE LA MPGM DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

CREACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS DE ALOJAMIENTO DOTACIONAL COMO UN NUEVO SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

La MPGM de alojamientos dotacionales crea un nuevo tipo de equipamiento que se engloba dentro de los sistemas de equipamiento comunitario definidos en el Plan General Metropolitano, de acuerdo con la regulación de los alojamientos dotacionales establecida en el Decreto Ley 17/2019¹.

Los equipamientos de alojamiento temporal se definen como aquellos destinados a satisfacer las necesidades temporales de habitación de las personas por razón de dificultad de emancipación, de requerimientos de acogimiento, asistencia sanitaria o social, estudio, trabajo o afectación por una actuación urbanística.

Además, la MPGM incorpora una definición de cada uno de los destinatarios específicos de los alojamientos dotacionales, que en cualquier caso deberán ser únicamente para cubrir necesidades temporales. En este punto, destaca que solo se incluyen como destinatarios de los alojamientos dotacionales por razón de trabajo los deportistas de alto rendimiento y los creadores (en este último caso como complementario del tipo cultural). Por tanto, los alojamientos dotacionales por razón de trabajo solo se destinan a estas profesiones concretas, lo que limita el establecimiento de *co-working* en los suelos calificados de esta forma en la ciudad de Barcelona.

Asimismo, se establecen tres tipos de alojamientos dotacionales:

1. 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.
2. Alojamiento dotacional con espacios comunitarios: alojamiento que, aparte de los espacios privados, dispone de unos espacios comunitarios de uso compartido por parte de los ocupantes de un edificio.
3. Alojamiento dotacional residencial colectivo: alojamiento residencial con unidades de espacio privado constituidas por la habitación y baño, que incorporan tanto espacios colectivos —y en su caso espacios comunitarios— como la prestación obligatoria de servicios a los usuarios. Sería el caso, por ejemplo, de las residencias de estudiantes.

¹ El Decreto-Ley 17/2019 crea y define la figura del alojamiento dotacional en sustitución de las viviendas dotacionales públicas. Según la exposición de motivos de esta norma, el objetivo es “*abrir este tipo de alojamiento hacia una tipología más diversa, más adaptable a las necesidades de residencia temporal de colectivos diversos y, por lo tanto, más funcional*”.

RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO DE ALOJAMIENTO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PRIVADA

La MPGM limita los equipamientos de alojamiento dotacional de titularidad privada a 99.460 m² (además de los ya existentes) en toda la ciudad de Barcelona. Asimismo, esta cantidad máxima se distribuye por distritos de la siguiente forma:

Distrito	Incremento de alojamiento dotacional privado máximo permitido
Ciutat Vella	8.839
Eixample	7.466
Sants-Montjuïc	8.593
Les Corts	11.179
Sarrià-Sant Gervasi	15.670
Gràcia	10.347
Horta-Guinardó	13.082
Nou Barris	9.975
Sant Andreu	5.634
Sant Martí	8.855
Total Barcelona	99.640

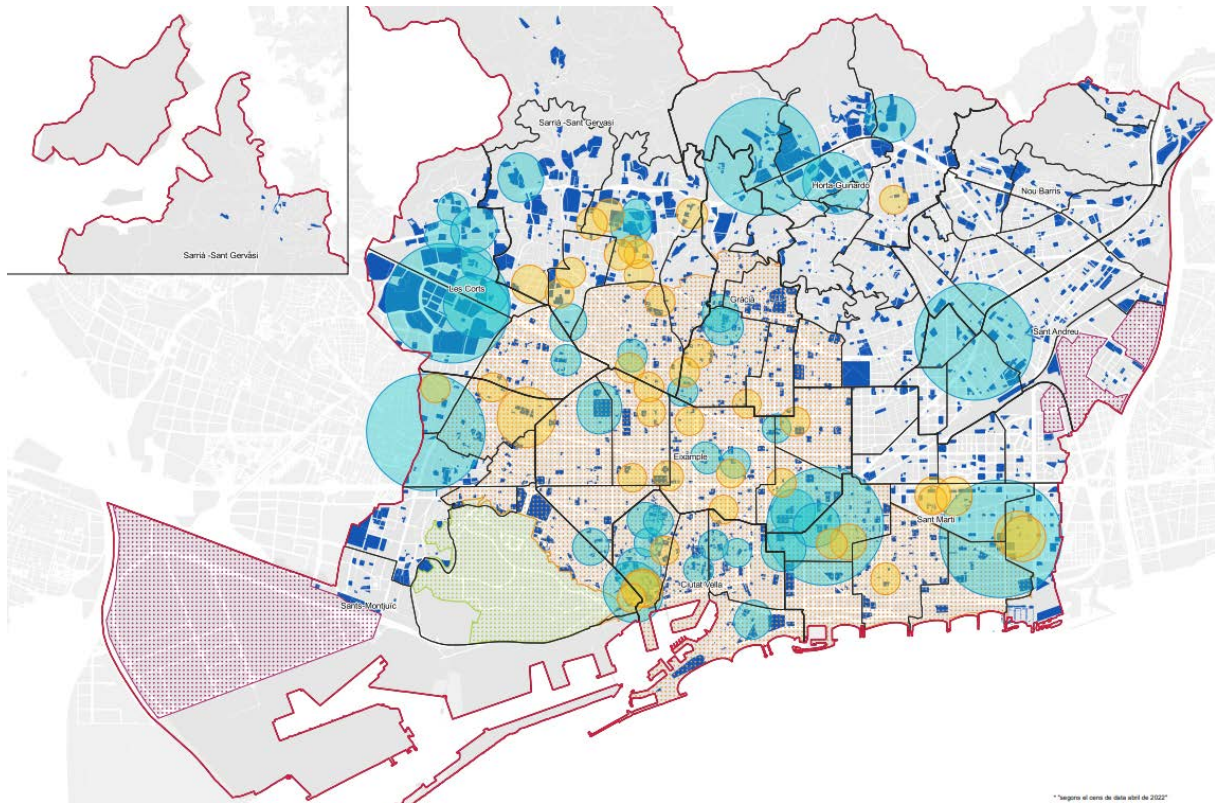
PRINCIPALES NOVEDADES DE LA MPGM DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO Y CAPACIDAD MÁXIMA DE LOS ALOJAMIENTOS DOTACIONALES RESIDENCIALES COLECTIVOS

De una forma muy parecida al PEUAT², la MPGM de alojamientos dotacionales establece condiciones al emplazamiento de los alojamientos dotacionales residenciales colectivos. En este sentido, es importante destacar que el PEUAT se aplica a las residencias de estudiantes situadas en suelo de zona, mientras que la MPGM de alojamientos dotacionales se aplica a las residencias de estudiantes situadas en suelo calificado de sistemas de equipamiento comunitario de alojamiento dotacional.

Así pues, no pueden instaurarse nuevos alojamientos dotacionales residenciales colectivos en el área delimitada como “ámbito sensible”. Tal y como puede verse en el plano de ordenación siguiente, el ámbito sensible es el mismo que las zonas específicas 1 y 2 del PEUAT:

² Plan especial urbanístico para la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, viviendas de uso turístico, viviendas compartidas y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en la ciudad de Barcelona, aprobado definitivamente el 23 de diciembre de 2021.



 Àmbit sensible

El àmbit sensible integra el districte de Ciutat Vella, els barriots de l'Antiga Esquerra y Dreta de l'Eixample, el barriot de Sant Antoni, els barriots del Poble-sec, d'Hostafrancs, la Vila de Gràcia, la Vila Olímpica del Poblenou, el barriot del Poblenou, la Nova Esquerra de l'Eixample, la Sagrada Família, Fort Pienc, la Font de la Guatlla, Sants, Les Corts, Sant Gervasi - Galvany, parte de los barriots del Putxet y el Farró y de Vallcarca y els Penitents, La Salut, el Camp d'en Grassot y Gràcia Nova, el Baix Guinardó, y los barriots del Parc y la Llacuna del Poblenou, y de Diagonal Mar y el Front Marítim del Poblenou.

Cabe mencionar que, a diferencia del PEUAT, donde en las zonas específicas 1 y 2 no se permite la implementación de nuevas residencias de estudiantes ni la ampliación de plazas de las existentes, en el àmbit sensible solo se prohíbe la implementación de nuevos alojamientos dotacionales residenciales colectivos, pero no la ampliación de los existentes.

Además, la MPMG de alojamientos dotacionales establece que, cuando se pretendan implementar alojamientos dotacionales residenciales colectivos o ampliar los existentes fuera del àmbit sensible, deberán respetarse las distancias radiales siguientes:

Número de plazas	Distancia (metros)
0-150	200
>150-250	250

Número de plazas	Distancia (metros)
>250-350	300
>350-500	400
>500	800

Cabe mencionar que la distancia radial se aplica tanto a alojamientos dotacionales residenciales colectivos de titularidad pública o privada como a las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona (esto es, aquellas reguladas por el PEUAT).

Finalmente, la MPGM establece que los alojamientos dotacionales residenciales colectivos tendrán una capacidad máxima de 350 plazas, misma limitación que la establecida en el PEUAT respecto a las residencias de estudiantes situadas en suelo de zona.

PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO DE ALOJAMIENTO TEMPORAL SE REQUIERE LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE UN PLAN ESPECIAL

La MPGM de alojamientos dotacionales establece que se deberá aprobar un plan especial para la implantación de cualquier tipo de equipamiento de alojamiento dotacional. Estos planes deberán concretar:

- el tipo de equipamiento como alojamiento dotacional, clave 7AD;
- el colectivo o colectivos destinatarios del alojamiento dotacional;
- la tipología de alojamiento dotacional;
- la titularidad del equipamiento (si es pública o privada);
- las condiciones de ordenación;
- el programa funcional detallado de la actuación y la adecuación de las instalaciones a los requerimientos mínimos establecidos por esta MPGM y la ordenanza en función de la tipología de alojamiento dotacional; y
- el plazo para ejecutar el equipamiento.

Además, se establecen requisitos adicionales que deberán contener dichos planes especiales para el caso que los promuevan los particulares.

APROBACIÓN DE UNA ORDENANZA QUE LIMITE EL PRECIO DEL ALQUILER DE LOS EQUIPAMIENTOS DE ALOJAMIENTO DOTACIONAL

La MPGM de alojamientos dotacionales establece que el régimen de tenencia de los alojamientos dotacionales será de alquiler o de otro tipo de alojamiento temporal, sin que se pueda transmitir la titularidad separada de las entidades que la integren ni dividirse en propiedad horizontal³.

Además, se establece que el Ayuntamiento, en el plazo de un año, deberá aprobar una ordenanza que regule, entre otras cuestiones, los criterios o métodos de cálculo y actualización de la retribución económica o alquiler a satisfacer por parte de las personas usuarias.

El precio del alquiler para los usuarios de los alojamientos dotacionales estará limitado por una ordenanza que deberá aprobarse en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta MPGM, esto es, en el plazo de un año desde el 18 de noviembre de 2022.

³ El único caso en el que la MPGM permite la propiedad horizontal es en el supuesto de que en un mismo edificio se lleven a cabo un equipamiento de alojamiento dotacional y otro tipo de equipamiento comunitario de los regulados en el artículo 212 del Plan General Metropolitano de Barcelona. En tal caso, se podrán distinguir como entidades la correspondiente a la parte del inmueble que se destina a las diferentes titularidades y/o la parte destinada a alojamiento dotacional.

ABOGADOS DE CONTACTO



Noemí Blázquez Alonso

Counsel

+34 93 416 55 21

noemi.blazquez@uria.com



Pol Gimeno Beato

Abogado

+34 93 416 56 26

pol.gimeno@uria.com
