



# **Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT)**

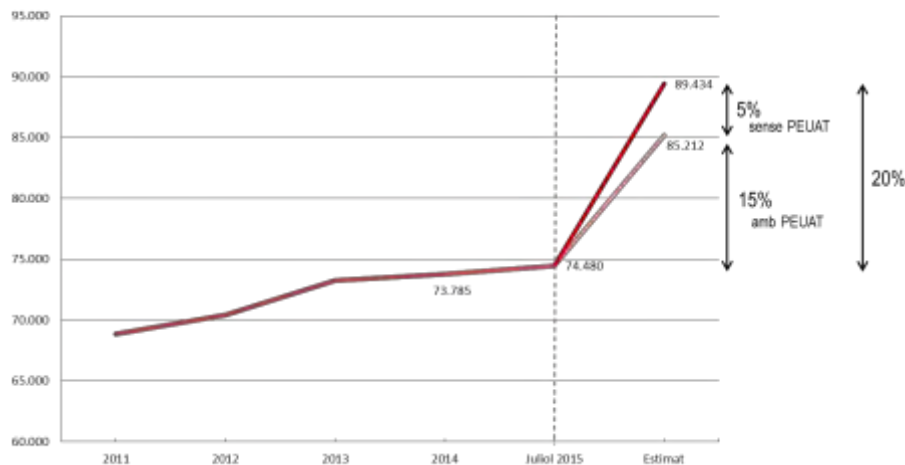
**B**



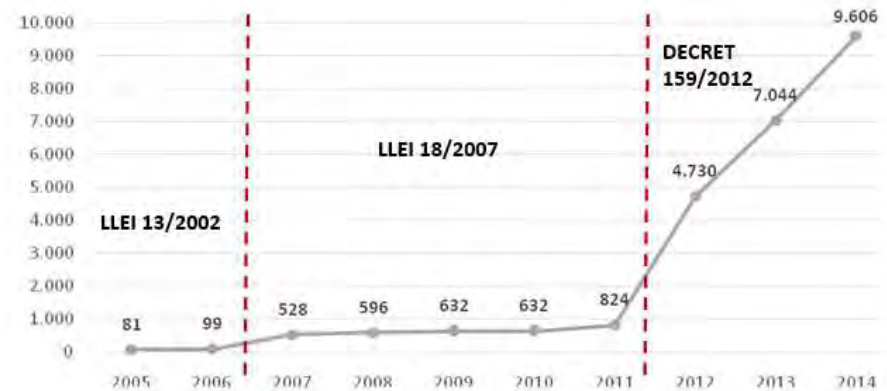
## MOTIVACIÓ DEL PEUAT

- Preocupació de la ciutadania envers el turisme: 4a preocupació en l'Enquesta de Serveis Municipals
- Context de creixement sense ordre ni control de les places d'allotjament turístic a la ciutat → Suspensió cautelar de llicències.

Hotels i Hostals. Evolució de places



Evolució de HUTS 2005-2014



- **PEUAT**: un instrument urbanístic per ordenar i controlar la implantació d'allotjaments turístics a la ciutat i garantir els drets fonamentals dels ciutadans.



## MOTIVACIÓ DEL PEUAT

---

- Múltiples Plans Especials Urbanístics en diversos districtes que en l'actualitat estan en estats de tramitació diferent i terminis diferents en relació a l'aplicació de suspensió de llicències i tràmits:
  - 17/03/2016 → Vila de Gràcia
  - 26/09/2016 → Gràcia (part central Vila de Gràcia, Camp d'en Grassot i entorns park Güell)
  - 02/05/2016 → Pla Especial HUTs
  - 28/02/2017 → Poble Sec
- **Objectiu integrador del PEUAT:** Afrontar de manera conjunta i integradora tota la regulació sobre els allotjaments turístics i en consonància amb el model turístic de ciutat.



## PRINCIPIIS DEL PEUAT

---

- **Una ciutat per viure-hi**
- **Una ciutat amb mixtura d'usos equilibrada**
- **Una ciutat que preserva la qualitat de l'espai públic.**
- **Una ciutat que atén la diversitat morfològica dels teixits urbans.**



# PROPOSTA DE REGULACIÓ

**B**



## Condicions de regulació comunes **a tota la ciutat** i per **tota la tipologia d'allotjaments**

---

- **Preservació de l'habitatge: Cap tipus d'allotjament turístic podrà substituir l'ús d'habitatge.**

Un dels objectius bàsics del PEUAT és preservar l'habitatge i evitar-ne la substitució per allotjaments turístics.

Es considera que hi ha ús d'habitatge si constava aquest ús a data 1 de juliol de 2015, quan es va adoptar la suspensió potestativa prèvia.



## Condicions de regulació comunes a tota la ciutat per establiments d'allotjaments turístic, albergs de joventut i residències col·lectives

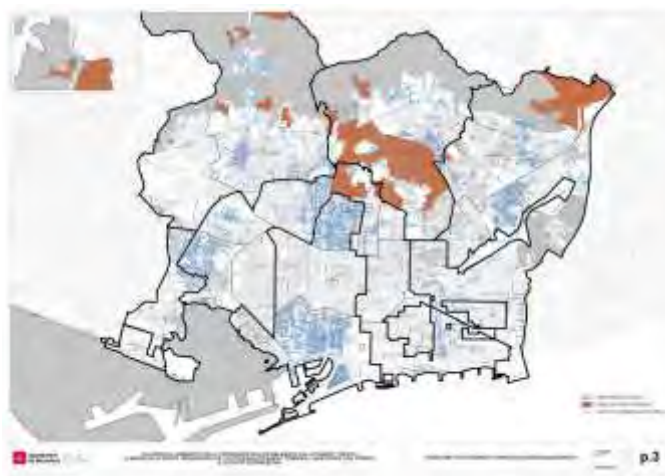
---

### ▪Ubicació en edifici exclusiu

L'edifici haurà d'estar destinat senceraament a l'activitat que es pretén implantar, amb l'única excepció de la planta baixa (podrà destinar a d'altres usos menys habitatge)

### ▪Amplada mínima de carrer de 8 metres

Per preservar l'accessibilitat, els allotjaments turístics només podran ubicar-se en carrers amb una amplada mínima de 8 metres.





## **Condicions de regulació comunes a tota la ciutat per a residències col·lectives d'allotjament temporal**

---

- **Les residències amb ús exclusiu com a residència d'estudiants no queden afectades pel pla.** Només en el cas que vulguin compatibilitzar l'ús amb el d'alberg, quedaran sotmeses a la regulació del PEUAT.

### **- Vinculació a una institució docent**

Es requerirà a les residències d'estudiants un conveni de col·laboració o l'adscripció a una institució docent prèviament a la seva implantació.





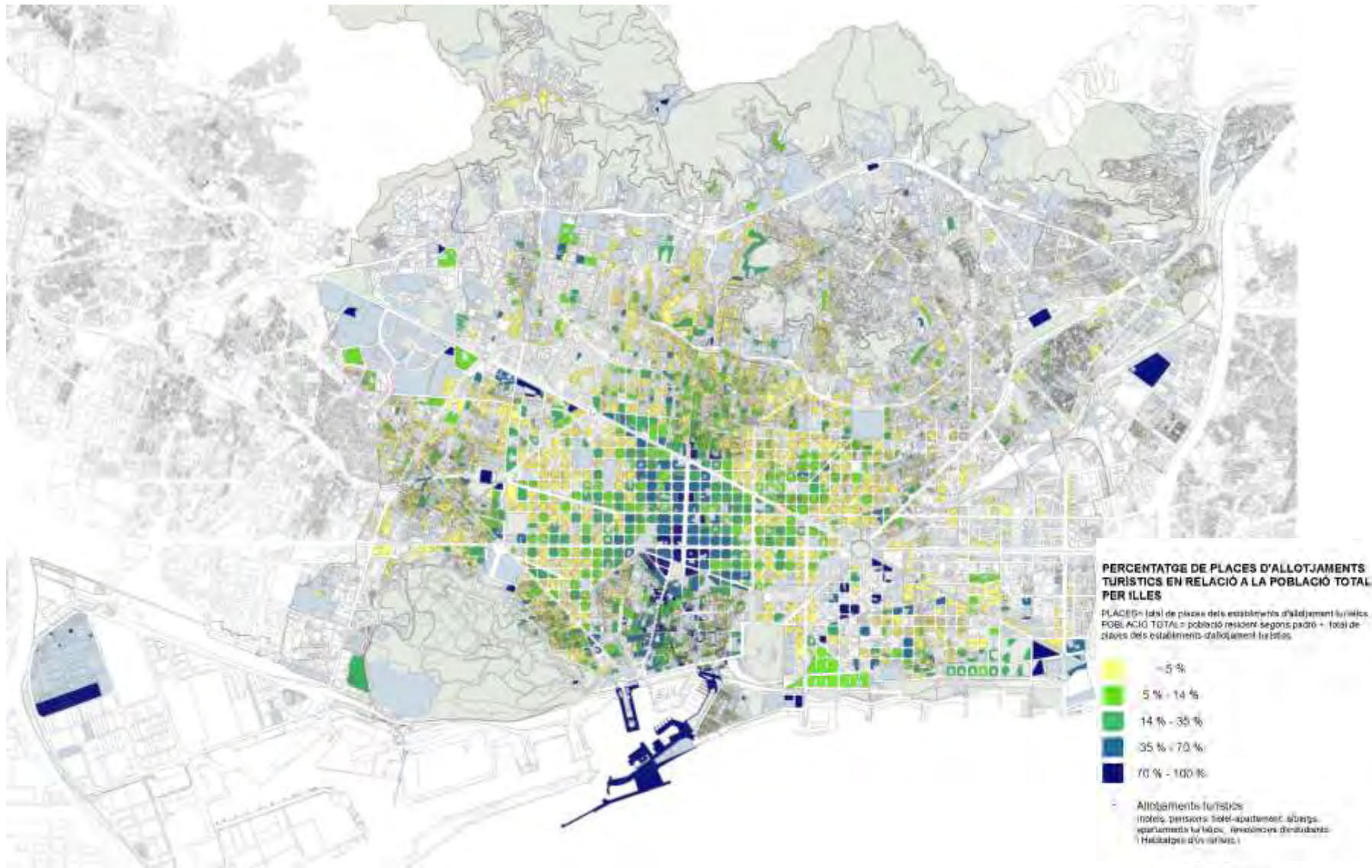
## Condicions de regulació comunes **a tota la ciutat** per a **Habitatges d'ús turístic**

---

- **El PEUAT estableix el creixement zero dels HUTs a tota la ciutat.**
- Per evitar la concentració excessiva i garantir una distribució territorial equilibrada, quan cessi un HUT d'una zona congestionada es permetrà una nova alta a una zones descongestionades.
- Pel que fa a Ciutat Vella, es manté la possibilitat de reagrupar HUTs en un sol edifici que preveu el Pla d'Usos.



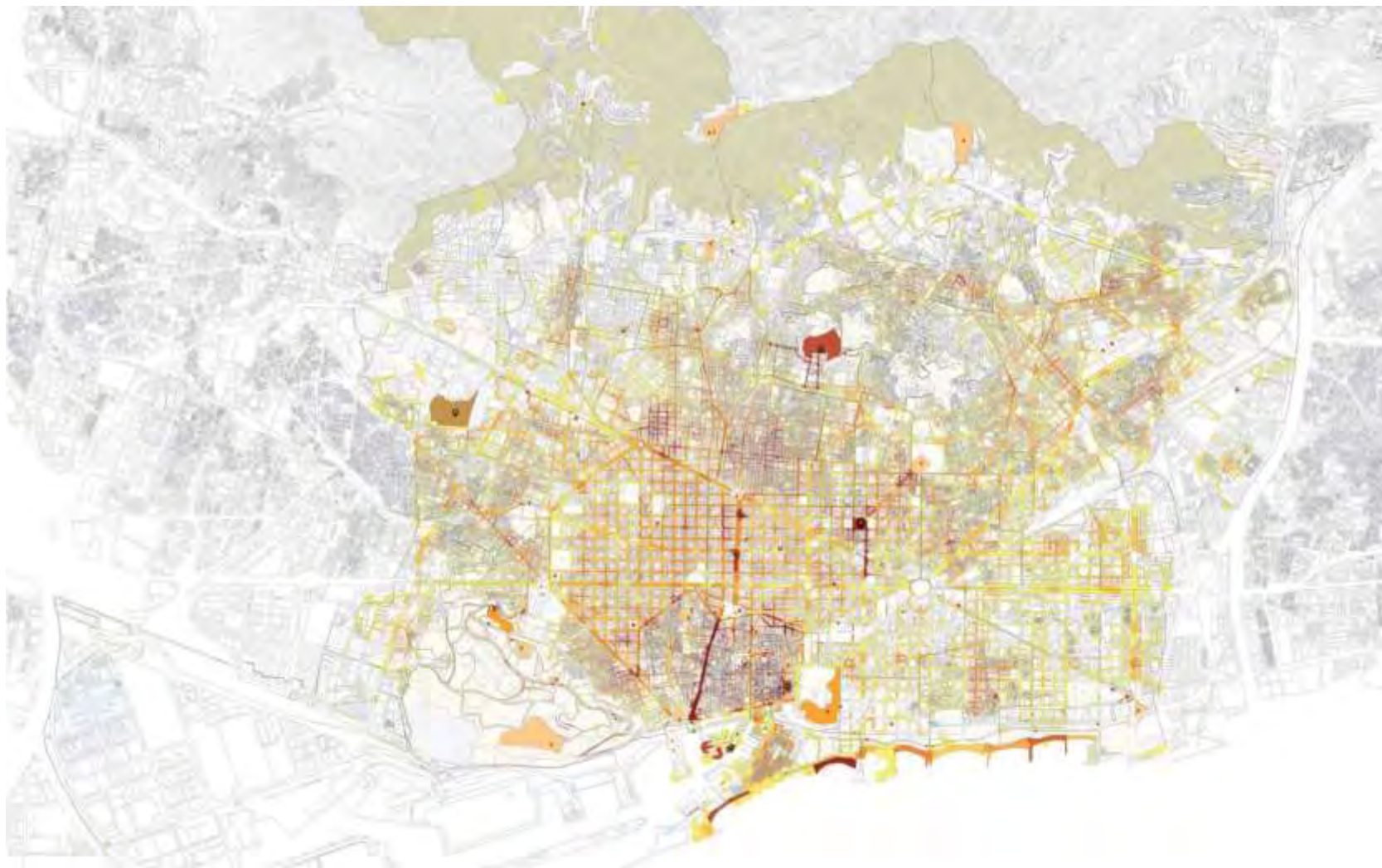
## Zones de regulació: Plànol de relació de places ofertes respecte la població resident





## Zones de regulació: Plànol síntesi saturació espai públic

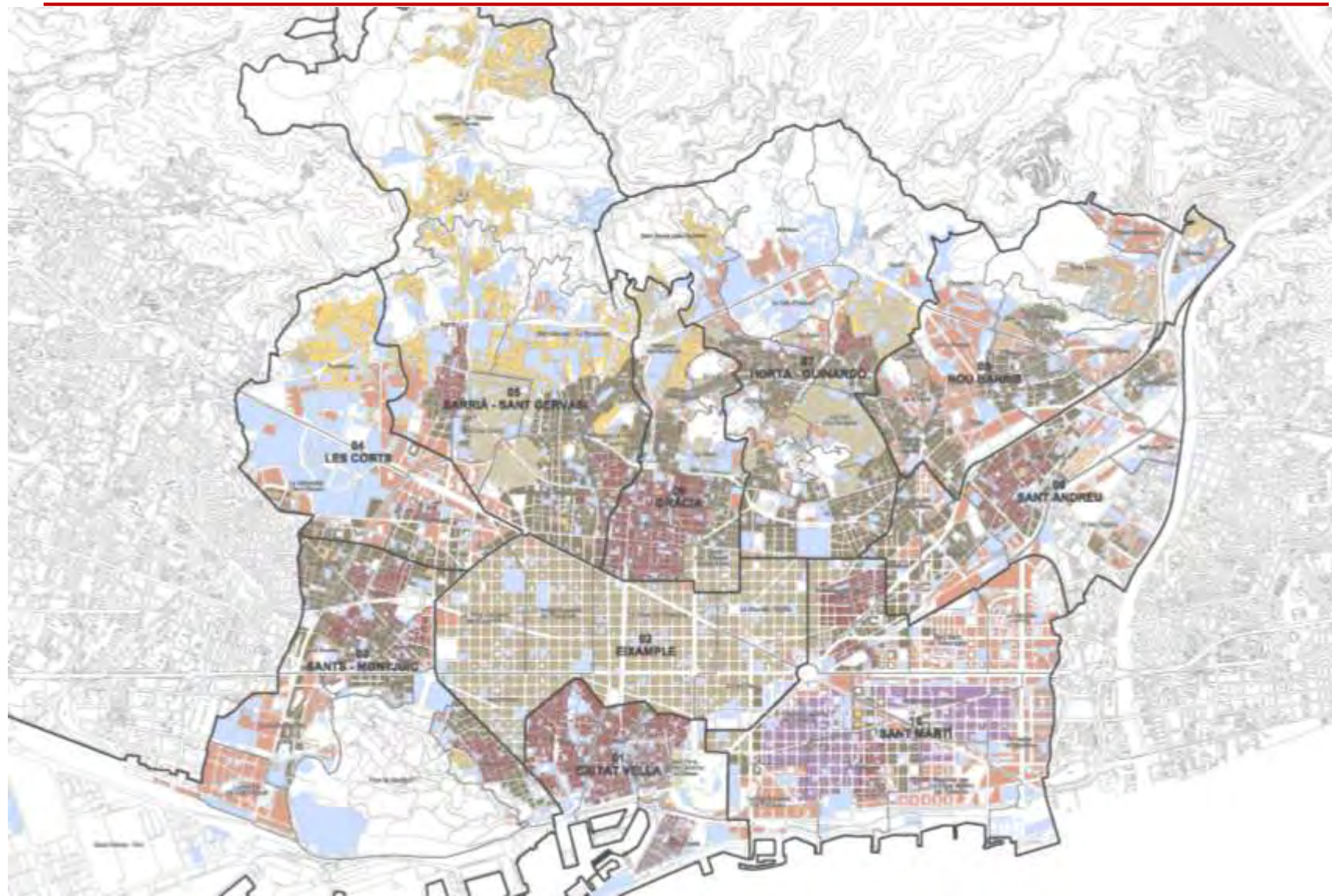
---





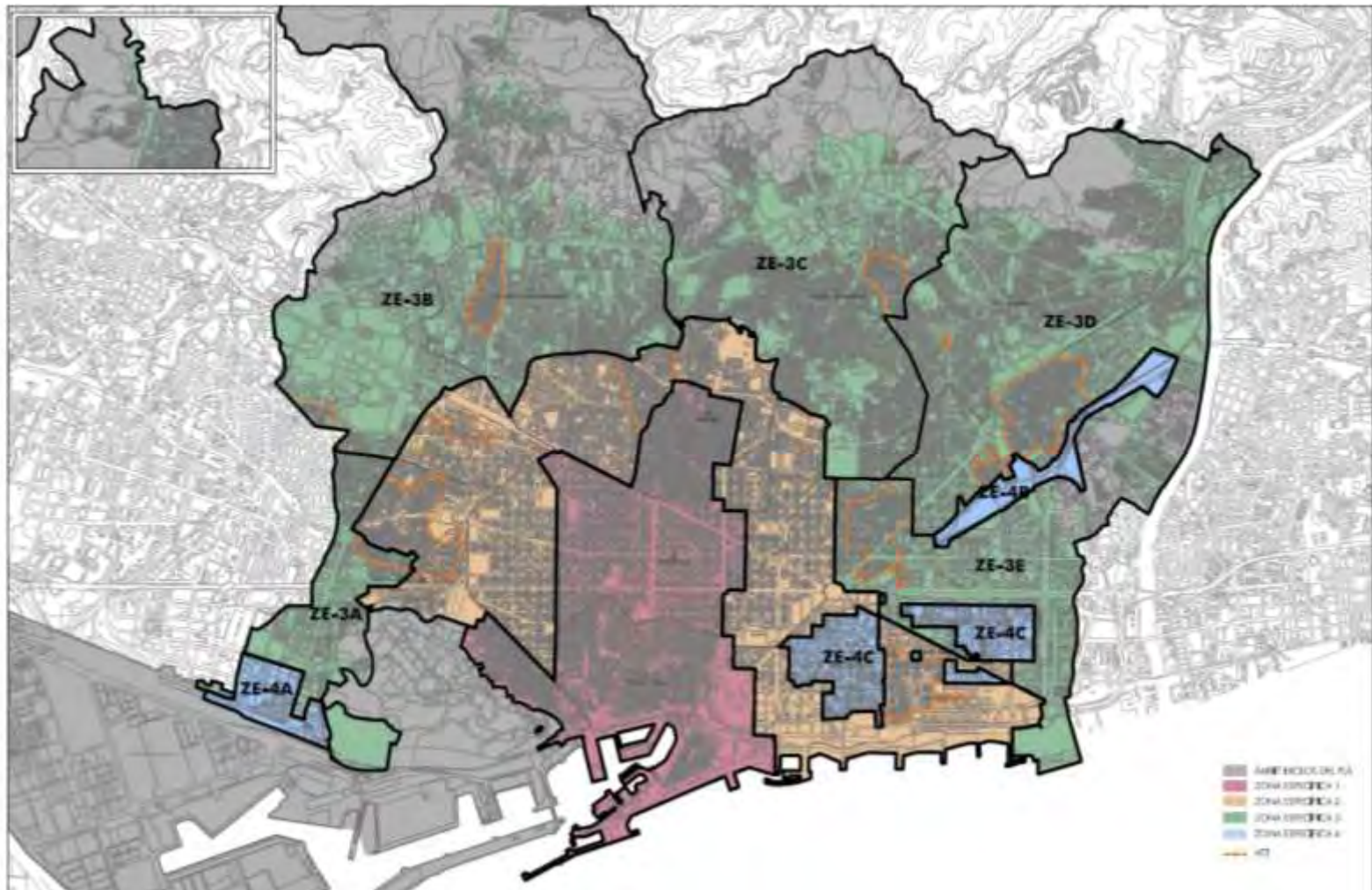


## Plànol morfologia teixits





# ZONES DE REGULACIÓ







# Zona Específica 1- Decreixement natural

---

**Àmbit central de la ciutat:** districte de Ciutat Vella, els barris de l'Antiga Esquerra i Dreta de l'Eixample, part del barri de Sant Antoni (les illes situades a l'est del carrer del Comte d'Urgell), el barri del Poble Sec i la Vila de Gràcia.

## Característiques de l'àrea:

- Major concentració d'establiments turístics:
  - >50% places d'hotels, quasi 50% places HUTs
  - >60% places albergs, >80% places hostals
- Alts indicadors població flotant vs resident:
  - Rati mitjà: 23%. Gòtic: 61,5% i Dreta Eixample: 60,8%
  - Rati de ciutat ( 8,7%)
- Elevada pressió sobre espai públic (comerços, punts d'interès turístic, oci, ...)





# Zona Específica 1- Decreixement natural

---

- **A la Zona 1 no s'hi admet:**
  - la implantació de cap nou tipus d'allotjament turístic
  - ni l'ampliació de places dels establiments existents
  
- **Com s'aconseguirà el decreixement?**
  - Quan cessi una activitat d'allotjament, no se'n permetrà l'obertura de cap altra.



## Zona Específica 2 - Manteniment

---

**Limitrofa amb les àrees de saturació:** els barris de la Nova Esquerra de l'Eixample, part de Sant Antoni (les illes situades a l'oest del carrer del Comte d'Urgell), la Sagrada Família, Fort Pienc, la Font de la Guatlla, Hostafrancs, Sants, Les Corts, Sant Gervasi – Galvany, part dels barris del Putxet i el Farró i de Vallcarca i els Penitents, La Salut, el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova, el Baix Guinardó, i el barris de la Vila Olímpica del Poblenou, el Parc i la Llacuna del Poblenou, el Poblenou i Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou, tot exclouent l'àmbit de la MPGM per a renovació de les zones industrials del Poblenou – Districte d'activitats 22@BCN.

### Característiques de l'àrea:

- Important concentració d'establiments turístics:

- >30% places hotels, >40% places HUTs,
- >40% places aparthotels, ...

- 9,92% de mitjana de la relació població flotant/resident

- Àmbits en continuïtat amb els barris d'alta saturació i que presenten una elevada pressió sobre l'espai públic (tenen punts d'interès turístic)







## Zona Específica 2 - Manteniment

---

### ▪ A la Zona 2 s'estableix:

- Manteniment del nombre de places i establiments actuals
- No s'admeten ampliació d'establiments existents
- Quan es doni de baixa en el cens un establiment, se n'hi podrà implantar un altre del mateix núm. places
- Es defineixen criteris de distàncies i de densitat en funció de les dimensions dels establiments:

| Nombre de places | Distància               |
|------------------|-------------------------|
| 0-150            | 200                     |
| 150-250          | 250                     |
| 250-350          | 300                     |
| > de 350         | Pla especial integral * |

Plans especials integrals (PEI): als nous establiments de més de 350 places se'ls requerirà un PEI que justifiqui l'adequació a les condicions de l'entorn (accessibilitat, mobilitat, eficiència energètica, sostenibilitat)



# Zona Específica 3 – Creixement contingut

---

La resta del territori urbà de la ciutat, exceptuant les zones d'actuació específica de la Marina del Prat Vermell, la Sagrera i el 22@.

## Característiques de l'àrea:

### - Barris sense saturació per oferta d'establiments:

10% places hotels, albergs i HUTs

2% places hostals i pensions

35% places de residències



### - Barris que no són sensibles quant a la pressió turística o per la saturació d'establiments a les àrees contigües sensibles.

### - 1,8% de mitjana de la relació població flotant/resident



# Zona Específica 3 – Creixement contingut

## REGULACIÓ – ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

- Es fixa un límit de creixement màxim de places en cinc grans àrees.
- Es permetrà la implantació de nous establiments i l'ampliació dels existents sempre que no se superi la densitat màxima de places fixada a cadascuna de les àrees i les condicions de distància:

### Potencial màxim permès

- Sants: 450 places
- Les Corts – Sarrià: 1.450 places
- Gràcia – Horta: 575 places
- Nou Barris – Sant Andreu: 1.050 places
- Sant Martí: 500 places
- **Total de creixement teòric permès: 4.025 places**

| Nombre de places | Distància             |
|------------------|-----------------------|
| 0-150            | 200                   |
| 150-250          | 250                   |
| 250-350          | 300                   |
| > de 350         | Pla especial integral |

Per determinar el creixement màxim, s'ha tingut en compte la capacitat morfològica de cada zona, el possible creixement i el seu grau actual d'oferta d'allotjament turístic.



# Zona Específica 3 – Creixement contingut

---

## REGULACIÓ HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

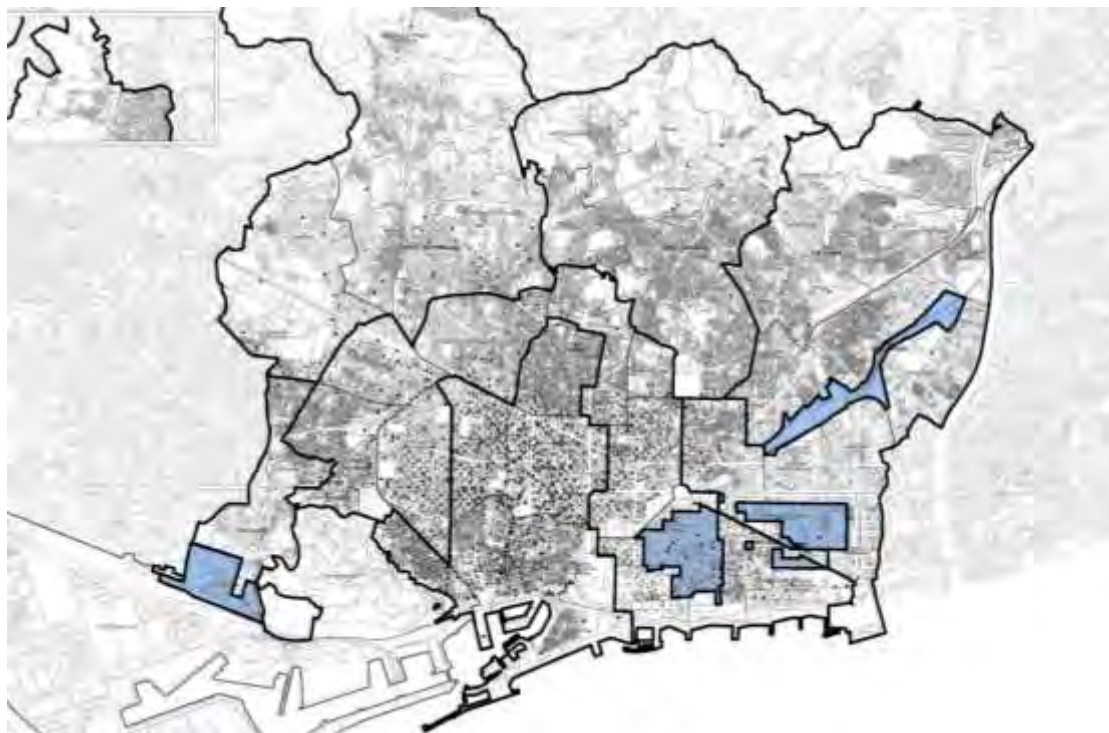
- Només s'hi permet l'obertura de nous HUTs quan hi hagi baixes d'aquest tipus d'allotjaments en el cens de tota la ciutat.
- No substituint habitatge existent, ni en edificis compartits amb habitatges. S'estableixen condicions de densitat en cada illa i no es permet que s'ubiquin en planta baixa.



# Zona Específica 4 – Creixement contingut

---

**Grans àmbits en transformació urbana amb unes condicions que requereixen regulacions específiques.**





# Zona Específica 4 – Creixement contingut

---

## La Marina del Prat Vermell

- Es limita el creixement per garantir el desenvolupament d'aquest nou barri amb una correcta implantació d'habitatges i una adequada mixtura d'usos.
- Per això, el **nombre màxim de places pel conjunt de la zona serà de 1.480**. Aquest límit garanteix un bon equilibri entre la població flotant i la població resident prevista en aquest àmbit (24.700 habitants, amb un rati del 6%).
- També s'estableixen condicions de distàncies mínimes entre els establiments.

| Places de l'establiment | Radi                      |
|-------------------------|---------------------------|
| fins a 250              | 250 m                     |
| més de 250 i fins a 350 | 300 m                     |
| més de 350              | Pla Especial Integral (*) |

\* 300m+50m. per cada 100 places de més



# Zona Específica 4 – Creixement contingut

---

## La Sagrera

- Es limita la implantació de nous establiments només als terrenys qualificats per a ús exclusiu hotel·ler de conformitat amb el Planejament vigent de l'àmbit de l'Estació de la Sagrera i el seu entorn.
- L'àmbit té globalment un sostre potencial de 558.701m<sup>2</sup>, del qual el 60% es destina a usos terciaris, que podrien indistintament acollir usos comercials, d'oficines i també un destí hotel·ler. El sostre amb destí exclusiu és de 78.497m<sup>2</sup>, que representa percentualment un 14% .
- En la resta de l'àmbit del planejament esmentat, no s'admeten nous establiments.
- **El nombre màxim de places pel conjunt de la zona serà al voltant de 3.000 places.**



# Zona Específica 4 – Creixement contingut

---

## 22@

- Per preservar la vocació productiva de l'àrea i potenciar la implantació de les activitats @, s'estableixen condicions d'implantació específiques per garantir una distribució territorial equilibrada a través de condicions de distàncies graduals en funció del nombre de places dels establiments.
- S'estimen al voltant d'unes 3.200 noves places, ubicades majoritàriament a la zona de Llevant.

| Places de l'establiment | Radi                      |
|-------------------------|---------------------------|
| fins a 250              | 250 m                     |
| més de 250 i fins a 350 | 300 m                     |
| més de 350              | Pla Especial Integral (*) |

\* 300m+50m. per cada 100 places de més





# Àrees de tractament específic

---

**Cascs antics:** Sants, Les Corts, Sarrià, Horta, Sant Andreu, Camp de l'Arpa, Poblenou, Farró, Sant Ramon Nonat, Vilapicina.

Es limita la implantació de nous establiments amb unes condicions addicionals:

- Nombre màxim de places per establiment de 100 places i no s'admet ampliació de places
- Distància mínima radial entre establiments de 150m.
- L'establiment no podrà destinar més del 60% de superfície útil al conjunt de les habitacions.
- Per a la seva implantació, no s'admetrà l'agrupació física o jurídica de més de tres parcel·les
- Es limita la mida del front de façana a 18 m., o bé la que determini com a màxim el planejament que, en el seu cas, sigui vigent en l'àmbit del casc antic.



# Cens d'allotjaments turístics

---

- El CEAT: instrument de gestió dels allotjaments turístics.
- Eina pública, consultable via web i dinàmica que permetrà aplicar les determinacions del PEUAT a través del control i gestió de les altes, baixes i modificacions dels establiments.
- Comptarà amb un òrgan de gestió específic.
- Funcions:
  - Mantenir i actualitzar el cens
  - Comprovar el compliment de les condicions d'implantació
  - Elaboració d'un Informe previ obligatori per a qualsevol iniciativa d'implantació
  - Facilitar la tasca inspectora municipal
- S'elaborarà un Manual Operatiu per regular la documentació i procediments a seguir



# Cens d'allotjaments turístics

---

| DADES CENS                                      | ESTABLIMENTS  | PLACES         |
|---|---------------|----------------|
| HOTELS  | 426           | 75.535         |
| HOTELS APARTAMENT                               | 26            | 2.801          |
| HOSTALS O PENSIONS                              | 299           | 6.806          |
| APARTAMENTS TURÍSTICS                           | 4             | 70             |
| ALBERGS DE JOVENTUT                             | 129           | 9.765          |
| RESIDÈNCIES COL·LECTIVES D'ALLOTJAMENT TEMPORAL | 44            | 5.804          |
| HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC                        | 9.706         | 41.272         |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>10.634</b> | <b>142.053</b> |



# Mesures complementàries

---

**Per tal de garantir que s'assoleixen els objectius marcats al PEUAT el Govern municipal planteja mesures complementàries**

- Iniciem en paral·lel també la **modificació del Pla General pel que fa als Edificis catalogats com a B**, per adaptar la normativa actual a la regulació del PEUAT, per tant només es podran transformar en hotel els edificis B en les zones on es permeten noves implantacions, si compleixen totes les condicions.
- I iniciem també **aprovació definitiva del Pla especial d' Hut's** iniciat al mandat anterior per mantenir la seguretat jurídica i la coherència amb el PEUAT fins a la seva aprovació definitiva



# PROPER PASSOS

---

10/03  
Aprovació  
Inicial

14/03  
Inici  
Exposició  
pública

Sessió  
explicativa  
als Agents  
clau

Sessions  
informatives  
al territori