

Barcelona impulsa la regulació conjunta de tots els tipus d'allotjaments turístics de la ciutat

- » El Govern municipal aprova inicialment el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT), una eina per fer compatibles els allotjaments amb la qualitat de vida del ciutadà
- » El pla preveu que cap establiment turístic substitueixi l'ús d'habitatge i fixa el creixement zero d'Habitatges d'Ús Turístic a tota la ciutat
- » Es delimiten 4 zones: decreixement natural d'allotjaments al centre; manteniment a la corona que envolta l'àmbit central; creixement contingut a la resta de territori, i àmbits específics
- » Es crea un cens públic d'allotjaments turístics per gestionar les altes, baixes i modificacions, comprovar el compliment de les condicions d'implantació i facilitar la tasca inspectora municipal



» El PEUAT, garantia dels drets fonamentals dels ciutadans

El Govern municipal ha donat tràmit aquest dijous al Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT), la regulació que ha de fer compatibles els allotjaments turístics de la ciutat amb un model urbà sostenible basat en la garantia de drets fonamentals i la millora de la qualitat de vida dels veïns i veïnes. La Comissió de Govern ha aprovat inicialment avui el document, que és fruit del procés d'escolta i recepció activa mantingut durant els últims mesos per tal de recollir les sensibilitats dels diferents col·lectius a l'hora de definir el pla.

Aquest procés es va encetar a l'inici de mandat per donar resposta a un context de creixent preocupació i malestar ciutadà envers els fenòmens derivats del turisme, i a un increment desmesurat i sense ordre ni control de les places d'allotjaments turístic a la ciutat. A més, calia afrontar de manera conjunta i integradora tota la regulació sobre els allotjaments turístics, i fer-ho en consonància amb el model turístic de ciutat.

Això plantejava el repte de dur a aprovació inicial el PEUAT abans que s'aixequés cap pla aprovat inicialment durant el mandat anterior –el primer era el de la Vila de Gràcia, el 17 de març de 2015– i aconseguir, tal com s'ha fet, que cap suspensió de llicències s'aixequés abans de tenir un nou marc normatiu global.

La primera mesura va ser la suspensió temporal i cautelada de llicències de tot tipus d'establiment turístic al juliol de 2015, que va permetre fer una diagnosi de la situació actual de l'oferta de places a la ciutat i dur a terme una reflexió global de quina ha de ser la seva ordenació i control de la seva implantació.

Així, des del mes de desembre s'han celebrat tres jornades amb els principals agents implicats –sector ciutadà i veïnal, turístic, comerç i restauració, cultura i esports, sindical, ambiental i grups municipals– i una jornada oberta a la ciutadania per compartir i consensuar les bases a partir dels quals redactar el PEUAT.

De totes aquestes trobades han sorgit uns criteris compartits majoritàriament que queden reflectits en el pla:

- ✚ **Cal ordenar i controlar l'activitat lligada als allotjaments turístics.**
- ✚ **L'equilibri urbà i la diversificació** han de ser els eixos centrals de la nova regulació del sector per assegurar un encaix sostenible de l'activitat turística, i específicament dels allotjaments turístics, amb la resta d'activitats de la ciutat.

- ✚ És adequat un **abordatge territorial diferenciat** dels allotjaments segons el grau de concentració o saturació de l'oferta existent, sense perdre la visió global de ciutat.
- ✚ És molt necessària la **contenció territorial dels allotjaments turístics** en aquelles àrees o zones de la ciutat amb forta pressió turística i/o amb més presència d'allotjaments turístics per facilitar-ne la seva descongestió.
- ✚ S'insisteix en la necessitat de millorar els mecanismes d'**inspecció i control** dels allotjaments turístics il·legals que queden al marge del PEUAT.

El document que ha vist la llum verda inicial avui s'ha elaborat a partir d'aquestes premisses i de l'anàlisi duta a terme sobre diversos nivells d'informació –relació entre població resident/població flotant; sostenibilitat ambiental i característiques morfològiques de la trama urbana–, i vol donar resposta als següents principis:

1. Una ciutat per viure-hi. Cal contribuir a garantir la qualitat de vida dels ciutadans de Barcelona i preservar el dret de les persones a l'habitatge, al descans i a la intimitat, a la mobilitat sostenible i a un medi ambient saludable.
2. Una ciutat amb mixtura d'usos equilibrada. La diversitat urbana, la convivència d'usos i les diferents activitats econòmiques han de coexistir sense generar conflictes i garantint el benestar dels veïns i veïnes.
3. Una ciutat que preservi la qualitat de l'espai públic. El PEUAT detecta els àmbits més sensibles i amb un ús ja molt intens de l'espai públic, ja sigui per la presència d'alguns dels principals atractius turístics o per concentrar activitat comercial i de serveis a les plantes baixes dels edificis.
4. Una ciutat amb diversitat morfològica dels teixits urbans. Es gradua la mida i dimensió dels allotjaments en funció de les característiques de la trama urbana, i s'estableixen condicions d'accessibilitat mínima segons l'amplada de carrers.



» La regulació dels allotjaments turístics

El PEUAT regula la implantació d'establiments d'allotjament turístic –hotel, apartahotels, hostals/pensions i apartaments turístics–, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic.

D'una banda, estableix unes condicions comunes a tota la ciutat, i també es defineixen quatre àmbits territorials específics amb regulació pròpia.

» Condicions de regulació comunes a tota la ciutat

Es determinen un seguit de condicions comunes a nivell de ciutat que tenen a veure amb l'ús d'habitatge, l'accessibilitat i la proximitat a altres establiments turístics, entre d'altres.

» Cap tipus d'allotjament podrà substituir l'ús d'habitatge

Per tal de preservar el dret de les persones a l'habitatge, el descans i la intimitat, el pla preveu que cap tipus d'allotjament turístic pugui substituir l'ús d'habitatge preexistent a 1 de juliol de 2015, data en què es va adoptar la suspensió de llicències.

» Condicions de ciutat per a hotels, apartahotels, hostals, apartaments turístics, albergs i residències

Per a aquestes tipologies d'allotjaments, es preveuen les següents condicions específiques a nivell de ciutat:

✚ **Ubicació en edifici exclusiu.** L'edifici haurà d'estar destinat senceralement 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.

✚ **Accessibilitat: ample de 8m de carrer.** Els allotjaments turístics tenen una repercussió directa en el carrer, ja que impliquen la concentració de l'accés d'usuaris en determinades franges horàries i la necessitat d'espais de càrrega i descàrrega, que poden destorbar la mobilitat i accessibilitat normals al carrer. Per aquesta raó, els allotjaments turístics només podran implantar-se a parcel·les que afrontin a vials d'una amplada mínima de 8 metres. Aquesta mida garanteix el pas d'un vehicle de bombers i

permet realitzar operacions de càrrega i descàrrega sense impedir la circulació d'un altre vehicle en el mateix sentit i respectant l'amplada de les voreres.

» Condicions de ciutat específiques per a residències

Les residències col·lectives d'allotjament temporal –residències d'estudiants– hauran de complir les següents condicions específiques:

- ✚ **Ús exclusiu com a residència d'estudiants.** 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.** Aquelles residències destinades a complementar l'ús docent tindran com a condició prèvia a la seva implantació la presentació d'un conveni de col·laboració o l'adscripció a una institució docent.

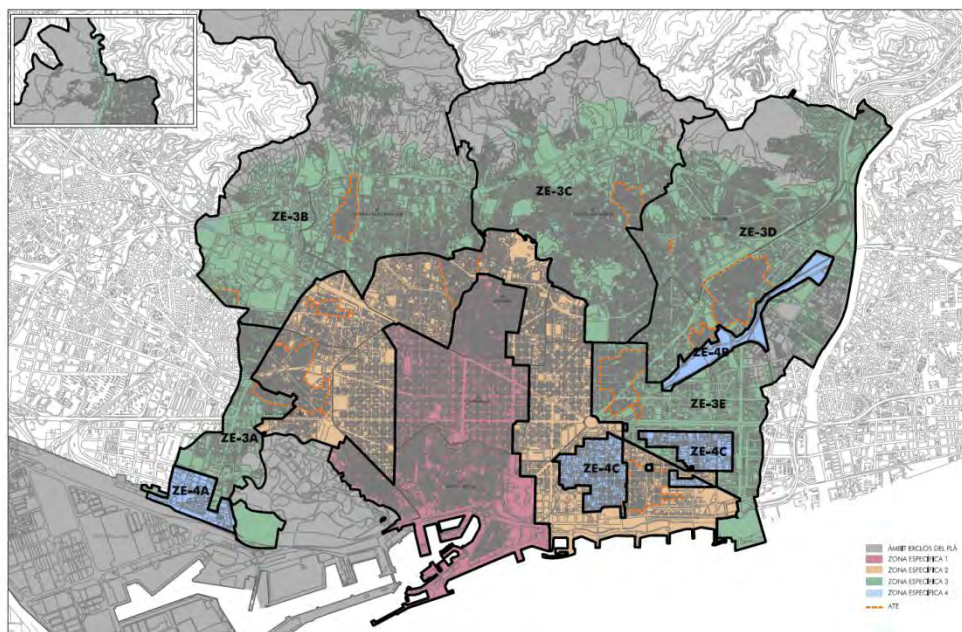
» Condicions de ciutat per a Habitatges d'Ús Turístic (HUT)

El PEUAT estableix el creixement zero de HUTs a tota la ciutat, de manera que en limita la possibilitat de noves implantacions i manté el número d'establiments al conjunt de la ciutat. A més, per tal d'evitar la concentració excessiva i garantir una distribució territorial equilibrada, el pla preveu que quan cessi un HUT en una zona congestionada es permetrà una nova alta a una de les 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 vigent.

» Zones específiques de regulació

A més de les condicions comunes a nivell de ciutat, el PEUAT distingeix **quatre zones específiques amb regulació pròpia**. Cadascuna d'elles es caracteritza per la distribució dels allotjaments en el seu territori, el nombre de places que ofereixen i la població resident actual; la relació i les condicions en què es donen determinats usos; la incidència de les activitats en l'espai públic i la presència de punts d'interès turístics.

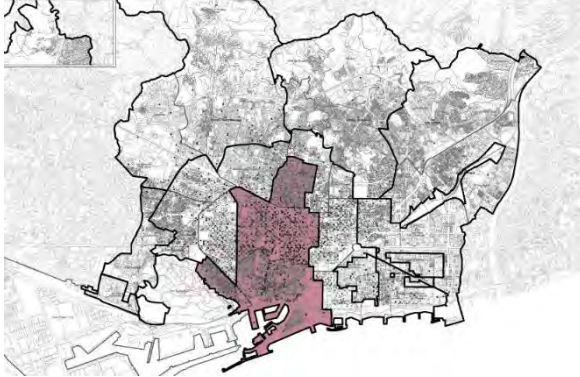


» Zona 1: Decreixement natural a la part central

La Zona Específica 1 (ZE-1) coincideix amb l'àmbit central de la ciutat, que actualment es troba en una situació d'extrema saturació i aglutina més del 50% de l'oferta de places de Barcelona.

Incorpora aquelles àrees de la ciutat amb major concentració d'establiments turístics, tant en nombre d'establiments com de places. També reuneixen els indicadors de població flotant en relació a la població resident més elevats, i una elevada pressió sobre l'espai públic a causa d'una alta intensitat d'activitats comercials, de pública concurrència i turístiques, o bé per l'existència de punts d'interès turístic

En concret, integra el 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.



Indicadors principals de places

- més del 50% places d'hotels
- quasi el 30% places d'hotels-apartament
- més del 80% places d'hostals/pensions
- més del 60% places d'albergs de joventut
- 40% places de residències d'estudiants
- més del 50% places de HUTs

Quant a la intensitat de l'oferta d'allotjaments turístics, la ZE-1 incorpora barris on els indicadors referents a la població flotant es troben per sobre del doble de la mitjana de tots els barris. Són destacables els casos del Gòtic i de la Dreta de l'Eixample on els indicadors arriben fins el 61,5% i 60,8% de població flotant respecte la població resident. L'indicador mitjà de tota la zona, a nivell global, se situa en aproximadament el 23% de població flotant respecte la resident.

REGULACIÓ PER A LA ZE-1

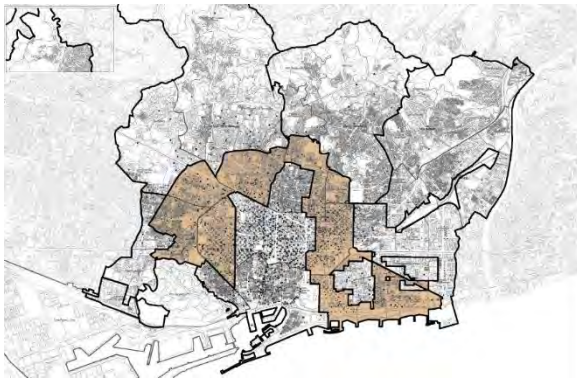
En aquest àmbit, el PEUAT **no admet la implantació de nous establiments ni tampoc l'ampliació de places dels establiments existents.**

A més, quan cessi una activitat **d'allotjament, no se'n permetrà l'obertura de cap altra**, fet que permetrà avançar cap al decreixement natural de l'oferta de places a la zona.

» Zona 2: Manteniment de l'oferta a la corona de l'entorn del centre

La Zona Específica 2 (ZE-2) se situa a l'entorn de les àrees d'extrema saturació. Inclou àrees amb una important concentració d'allotjaments turístics que estan en contigüitat amb els barris d'alta saturació i que contenen punts d'interès turístic que provoquen una elevada pressió sobre l'espai públic.

En concret, abasta 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 barri 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 excloent l'àmbit de la MPMG per a renovació de les zones industrials del Poblenou – Districte d'activitats 22@BCN.



Indicadors principals de places

- més del 30% places d'hotels
- més del 40% places d'hotels apartament
- més del 10% places d'hostals/pensions
- quasi un 20% places albergs joventut i residències
- més del 50% places apartaments turístics
- més del 40% places HUTs

Pel que fa a la intensitat de l'oferta d'allotjaments turístics, el rati mitjà de la zona de la població flotant sobre la resident és del 9,92%.

REGULACIÓ PER A LA ZE-2

La normativa específica de la ZE-2 preveu:

- mantenir el nombre de places i establiments actuals.
- quan es doni de baixa un establiment, se'n podrà implantar un altre amb el mateix nombre de places.
- a més, no s'admetrà l'ampliació del nombre de places dels establiments existents.

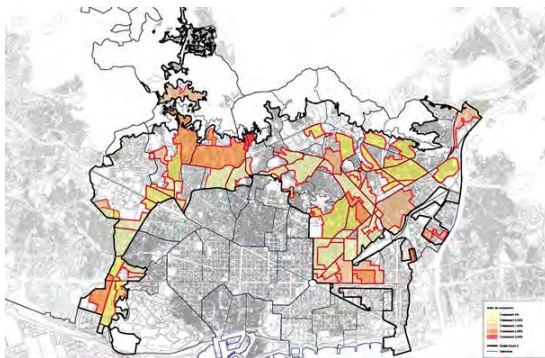
A més, per tal d'evitar la concentració excessiva i garantir una distribució territorial equilibrada i una separació mínima entre els establiments en funció de la seva intensitat d'ús, el PEUAT estableix condicions de distàncies per a la implantació de nous allotjaments que substitueixin les baixes. Les distàncies es regiran segons el següent quadre:

Nombre de places	Distància
0-150	200
150-250	250
250-350	300
> de 350	Pla especial integral * (300m + 50m per cada 100 places de més)

Així mateix, per tots aquells establiments amb més de 350 places, es requerirà com a condició prèvia a la seva implantació **l'aprovació d'un pla especial integral* que justifiqui l'adequació a les condicions de l'entorn**. El pla especial haurà de resoldre les problemàtiques d'accessibilitat i mobilitat, la reserva de l'espai necessari per a la parada i estacionament de vehicles i per les operacions de càrrega i descàrrega, així com l'adopció de mesures d'eficiència energètica.

» Zona 3: Creixement contingut

La Zona Específica 3 (ZE-3) la forma 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@ -explicades més endavant-. Es tracta de barris sense saturació per oferta d'establiments i que tampoc són sensibles quant a la pressió turística o la saturació d'establiments a les àrees limítrofes sensibles.



Indicadors principals de places

- al voltant 10% places d'hotels, hotels-apartament, albergs i HUTs
- quasi un 45% de les places d'apartaments turístics
- 2% places d'hostals i pensions
- 35% places de residències

En aquesta tercera zona, la intensitat de l'oferta d'allotjaments turístics es xifra en un rati mitjà de l'1,8% de la població flotant sobre la resident.

REGULACIÓ PER A LA ZE-3

En aquest àmbit territorial, **pel que fa a tots els allotjaments turístics** –excepte els Habitatges d'Ús Turístic (HUT)–, s'ha fixat un límit de creixement màxim de places en cinc grans àrees diferenciades.

En aquestes àrees es permetrà implantar nous establiments i ampliar els existents sempre que no se superi la densitat màxima de places, establerta en base a la capacitat morfològica de l'àmbit i el grau actual d'oferta d'allotjament turístic:

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 permès	4.025 places

Així mateix, es determinen els criteris de distància següents per evitar la concentració d'establiments:

Nombre de places	Distància
0-150	150
150-250	200
250-350	250
> de 350	Pla especial integral 250m + 50m per cada 100 places de més

A banda, **pel que fa a Habitatges d'Ús Turístic (HUT)**, les condicions específiques de regulació per a la ZE-3 marquen que només se'n podran obrir de nous quan hi hagi baixes d'aquest tipus d'allotjaments en el cens de tota la ciutat.

De nou, no podran substituir habitatge existent i no es podran ubicar en edificis on hi hagi ús d'habitatge. També es defineixen condicions de densitat de HUTs en cada illa, i no es permet que s'ubiquin en planta baixa.

» Zona 4: Altres àmbits amb regulació específica

Finalment, el pla proposa la delimitació de la Zona Específica 4 corresponent a les tres grans àrees de transformació de la ciutat. Aquestes són la Marina del Prat Vermell, la Sagrera i el 22@, i presenten característiques molt diverses, tant de posició urbana com d'intensitat edificatòria, els seus usos i les condicions en què s'estan desenvolupant.

La Marina del Prat Vermell

Es limita el creixement d'establiments per garantir el desenvolupament d'aquest nou barri amb una correcta implantació d'habitatges i una adequada mixtura d'usos.

Per això, es proposa **limitar a 1.480 el nombre màxim de places hoteleres**, tenint en compte que les previsions futures de població són de 24.700 habitants. Aquest límit garanteix un bon equilibri entre la població flotant i la resident prevista en l'àmbit (rati del 6%). Les noves places també es distribuïran equilibradament d'acord amb criteris de distància.

Nombre de places	Distància
0-250	250
250-350	300
> de 350	Pla especial integral 300m + 50m per cada 100 places de més

La Sagrera

A la zona específica de la Sagrera es considera que ja hi ha un potencial prou elevat de sostre hotelier suficient per donar servei a la nova estació. Per tant, només admet nous establiments als terrenys qualificats per a ús exclusiu hotelier definits al planejament vigent a l'àmbit de l'Estació de la Sagrera i el seu entorn -78.497m² sobre un total de 558.701m².

El nombre màxim de places en aquest terreny d'ús exclusiu hotelier serà d'unes 3.000 places. En la resta de l'àmbit del planejament esmentat, no s'admeten nous establiments.

El 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.

Nombre de places	Distància
0-250	250
250-350	300
> de 350	Pla especial integral 300m + 50m per cada 100 places de més

S'estima un **màxim aproximat de 3.200 noves places**, ubicades majoritàriament a la zona de Llevant.

✚ Àrees de tractament específic

Per últim, es determinen unes àrees de tractament específic per a aquells teixits de la ciutat que requereixen unes característiques d'implantació diferenciades degut a la seva morfologia urbana i usos predominants.

Es tracta bàsicament dels **cascs antics** de Sants, Les Corts, Sarrià, Horta, Sant Andreu, Camp de l'Arpa, Poblenou, Farró, Sant Ramon Nonat i Vilapicina.

En aquestes àrees, es limita la implantació de nous establiments amb aquestes 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 PEUAT està dotat d'un Cens d'allotjaments turístics (CEAT), un instrument de gestió dels allotjaments turístics, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal (excepte les residències d'us sanitari o assistencial) i habitatges d'ús turístic (HUT). Es tracta d'una eina pública, accessible via web i dinàmica que permetrà, a través del control i gestió de les altes, baixes i modificacions dels establiments, l'aplicació de les determinacions del PEUAT.

Aquest cens conté tota la informació bàsica que permetrà a l'òrgan de gestió del CEAT atendre satisfactòriament la gestió del cens i la comprovació del compliment de les condicions d'implantació regulades en el pla.

El Cens s'ha construït a partir de correlacionar les dades de l'aplicatiu de Llicències d'Activitats de l'àmbit del PEUAT amb les dades que disposa la Generalitat de Catalunya – allotjamentsturístics i habitatges d'ús turístic– i el Consell Comarcal del Barcelonès –albergs de joventut– per tal d'identificar les activitats que tenen la doble i necessària autorització.

Els resultats de l'explotació del cens permetran localitzar i identificar altres situacions, com les activitats que disposen de permís municipal però no tenen Registre d'establiments d'allotjament turístic (REAT) de la Generalitat de Catalunya, i a l'inrevés. Això permetrà localitzar establiments que no disposin de llicència o comunicat d'activitat, de manera que és facilitarà la tasca inspectora contra l'activitat il·legal.

Cal assenyalar que el CEAT es mantindrà permanentment actualitzat amb les altes, baixes i modificacions que es vagin produint. L'Ajuntament establirà els mecanismes i recursos humans i tecnològics necessaris per tal que en tot moment el cens estigui a disposició dels ciutadans que el vulguin consultar amb la informació més actualitzada.

El cens que s'inclou en l'aprovació inicial del PEUAT és el següent:

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
TOTAL	10.634	142.053

» Mesures complementàries

Per tal que l'efectivitat del PEUAT sigui el més àmplia possible, el Govern municipal proposa mesures complementàries que contribuiran a garantir l'assoliment dels objectius marcats.

S'inicia en paral·lel la modificació del PGM pel que fa a la catalogació dels edificis catalogats en B pel seu valor patrimonial, per adaptar la normativa actual a la regulació del PEUAT. Per tant, només es podran transformar en hotels els edificis B de les zones on es permeten noves implantacions si compleixen totes les condicions.

A banda, per tal de garantir la seguretat jurídica i la coherència amb el PEUAT fins a la seva aprovació definitiva, es proposa aprovar definitivament el pla especial de HUTs aprovat inicialment en l'anterior mandat. L'aprovació definitiva del pla especial es tramitarà amb uns criteris que encaixen amb el PEUAT i tindrà una efectivitat transitòria fins que s'aprovi definitivament el mateix PEUAT. L'objectiu final del Govern municipal és disposar del PEUAT com a únic instrument de gestió d'allotjaments que englobi la regulació de HUTs.

» Calendari i propers passos

Feta l'aprovació inicial d'aquest dijous, el proper dilluns 14 de març el PEUAT se sotmetrà a exposició pública per un període de tres mesos. Així mateix, es realitzarà a sessió explicativa als agents clau que han pres part en el procés d'escolta i recepció activa previ a la redacció del document, i s'hi duran a terme diverses sessions informatives al territori.

