

Barcelona dona a tràmit a l'actualització del PEUAT

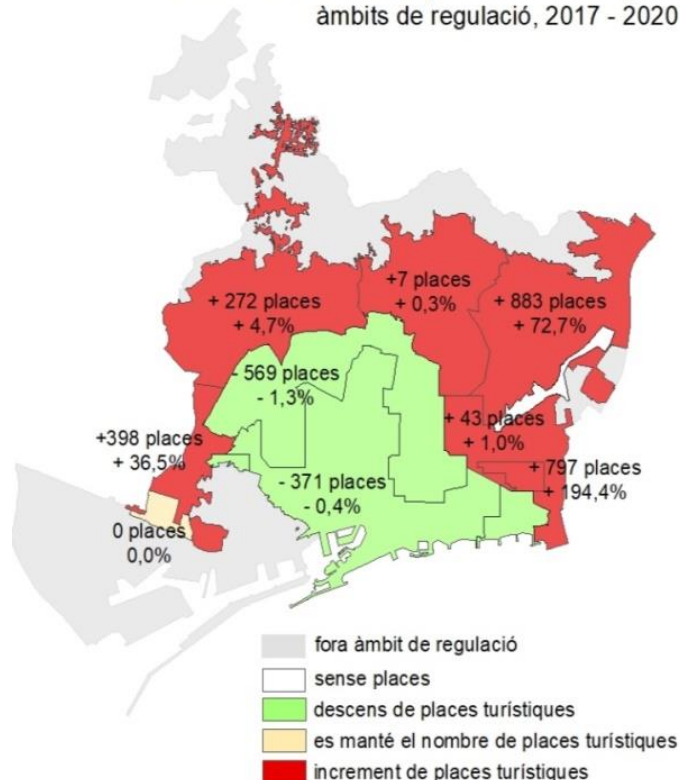
- » La Comissió de Govern aprova inicialment canvis al pla que regula els allotjaments turístics de la ciutat per tal d'adaptar-lo al marc normatiu i context actuals i que continuï sent una eina fonamental per garantir el dret a l'habitatge i la vida veïnal
- » Quatre anys després de l'entrada en vigor, als barris centrals hi ha 940 places turístiques menys i l'oferta ha crescut de manera controlada i equilibrada a les zones perifèriques, on les noves activitats esdevenen una oportunitat per al territori
- » El nou text no admet el lloguer d'habitacions turístiques a tota la ciutat per evitar una saturació de places, especialment al centre
- » Es pot seguir fent lloguers de més de 31 dies, de manera que es permeten els lloguers de temporada que es fan habitualment a estudiants o treballadors temporals
- » Al sector nord del 22@ no podrà incrementar-se l'oferta turística, i les residències d'estudiants que no s'ubiquin en sòl d'equipament no podran situar-se a les zones de decreixement i de manteniment de places
- » El document entra ara en un període d'exposició pública de tres mesos per compartir-lo i debatre'l amb els grups polítics i els actors veïnals i econòmics

La Comissió de Govern ha aprovat inicialment aquest dijous la regulació que actualitza el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT). Es tracta d'un dels instruments clau impulsats el mandat passat per fer una gestió sostenible del turisme i preservar la vida quotidiana, el dret a l'habitatge i la mixtura d'usos. Es va aprovar definitivament el gener de 2017, i ordena de manera equilibrada l'obertura de nous establiments turístics a tota la ciutat per fer-los compatibles amb un model urbà sostenible basat en la garantia dels drets fonamentals i la millora de la qualitat de vida del veïnat.

El pla incorpora des de l'inici una delimitació per zones. D'una banda, protegeix els barris més congestionats de Barcelona per evitar que s'agreugin les externalitats negatives derivades del turisme, i de l'altra, permet una implantació ordenada als barris més descongestionats. Per això, hi ha una zona de decreixement natural al centre; una de manteniment a la corona que envolta l'àmbit central, una de creixement contingut a la resta de territori, a més d'àmbits específics que coincideixen amb zones de la ciutat en transformació. I s'estableixen límits a l'augment de places, a més d'altres requisits.

Des que es va aprovar la normativa, l'oferta turística ha crescut en 1.460 places, de 152.801 el gener de 2017 a 154.261 l'agost de 2020. Aquest increment ha sigut sostingut i sostenible, ja que a les zones més cèntriques l'oferta ha disminuït –940 places menys– i en canvi s'han obert allotjaments als barris de les zones permeses, a la perifèria, on en lloc de ser un problema poden esdevenir una oportunitat per al territori. Són 2.400 places més situades especialment al 22@ Nord, Nou Barris, Sant Andreu i Sants.

Evolució de l'oferta de places turístics segons àmbits de regulació, 2017 - 2020



Ara, el Govern municipal inicia el procés per actualitzar el PEUAT. I ho fa en un moment en què es donen diverses circumstàncies que fan necessari adaptar-lo a la situació actual i a la dels propers anys. En concret:

- El pla de 2017 ja preveia una revisió al cap de quatre anys de l'entrada en vigor.
- La Generalitat de Catalunya ha aprovat els últims mesos canvis normatius que creen la llar compartida com a nova tipologia d'allotjament turístic, en el cas de Barcelona, en cedeix la regulació a l'Ajuntament.
- Diverses sentències judicials fan referència a aspectes concrets de l'articulat del PEUAT que cal ajustar.
- La Covid-19 ha posat en evidència la necessitat de revertir l'especialització del centre de la ciutat en l'economia basada en el turisme i el visitant. Cal seguir apostant per la veïnificació i diversificació de l'economia dels barris centrals.



Tenint en compte aquest context, la Comissió de Govern ha donat el primer vistiplau a un nou text amb el mateix esperit inicial i criteris fonamentals del PEUAT que incorpora canvis per donar resposta a les noves necessitats.

El document entra ara en un període d'exposició pública de tres mesos durant el qual serà compartit i debatut amb els grups polítics i els actors veïnals, econòmics i socials mitjançant un procés de participació per recollir les seves aportacions i enriquir-lo de cara a l'aprovació definitiva, que tindrà lloc al Plenari del Consell Municipal. Paral·lelament, es crearà una comissió per abordar la regulació de les llars compartides a nivell de les dues formacions de Govern. Les conclusions de la comissió han de constituir la base per a l'adopció de la regulació de les llars compartides que s'haurà d'aprovar inicialment abans que s'aixequi la suspensió per un any de llicències i comunicats aprovada l'agost passat.

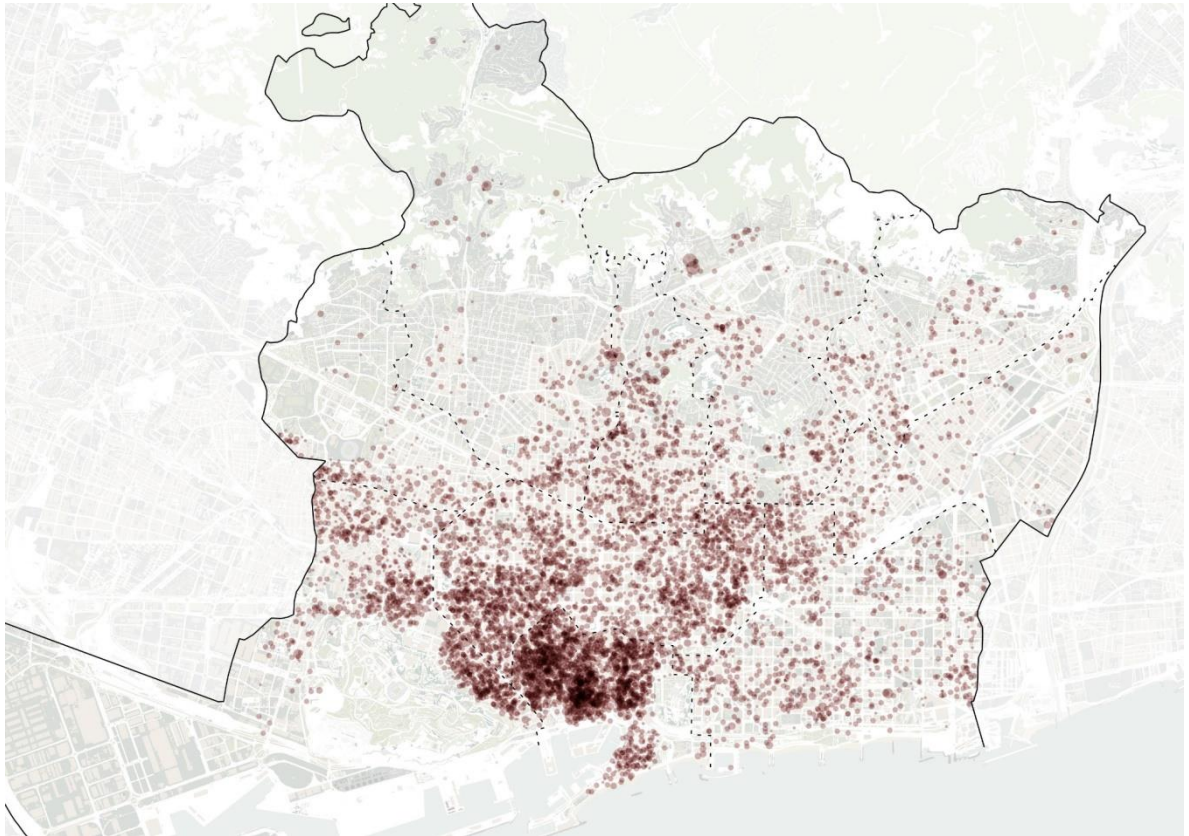
Principals canvis i novetats

L'actualització del PEUAT recull una sèrie de novetats i modificacions que es detallen a continuació.

No s'admet el lloguer d'habitacions turístiques a tota la ciutat

L'agost passat es va aprovar el Decret 75/2020 de Turisme de la Generalitat de Catalunya, que admet les llars compartides com a nova modalitat d'allotjament turístic en què el resident lloga una habitació a un tercer per 31 dies o menys. En el cas de Barcelona és l'Ajuntament qui ha de decidir com es regulen. El mateix mes d'agost, el consistori va suspendre de manera preventiva l'atorgament de llicències i l'admissió de comunicats i declaracions responsables d'inici d'activitats per a la instal·lació de llars compartides, així com l'atorgament de les llicències i comunicats d'obres per habilitar llars compartides. I va començar a estudiar com regular l'activitat.

Després d'aquests mesos d'anàlisi rigorosa de l'impacte que pot tenir el lloguer d'habitacions turístiques, es constata que permetre'n la implantació suposaria un augment desorbitat de l'oferta d'allotjaments turístics a tota la ciutat, especialment a les zones centrals, i més pressió turística al veïnat. L'aplicació directa del decret sense establir cap regulació específica implicaria un potencial de 670.000 habitatges que podrien acollir habitacions turístiques només presentant una declaració responsable. I avui ja consten uns 7.700 anuncis d'habitacions turístiques i 14.000 places a les plataformes d'Internet, la gran majoria a l'Eixample i Ciutat Vella.



Anuncis d'habitacions turístiques - agost 2020.

A banda, fruit de l'experiència en la lluita contra l'activitat il·legal de pisos turístics s'ha vist que sovint els pisos són gestionats per grups organitzats que se'n lucren amb pràctiques irregulars i mafioses. Una desregulació de les habitacions turístiques podria propiciar que aquest fenomen s'estengués. De fet, altres ciutats europees com París i Amsterdam han regulat de forma restrictiva l'activitat i segueixen tenint problemes de pressió turística, inspecció i grups mafiosos, i es plantegen ampliar la restricció.

Per aquests motius, la proposta d'actualització del PEUAT no admet habitacions turístiques a tota la ciutat. L'objectiu és garantir la funció social de l'habitatge i evitar una saturació d'habitacions turístiques que provocaria problemes de convivència, impactaria en el mercat de l'habitatge i perjudicaria el comerç de barri i proximitat.

Ara bé; cal subratllar que no es permet el lloguer d'habitacions turístiques –és a dir, estades de menys 31 dies o menys–, però sí que es podrà seguir fent lloguers d'habitacions de més de 31 dies per a ús habitual o de llarga durada, com els que es fan habitualment a estudiants o treballadors temporals. Aquesta tipologia de lloguer està regulada pel Codi Civil i per la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), i el nou PEUAT no hi fa cap canvi.



No podran créixer les places turístiques al 22@ nord

El PEUAT de 2017 delimitava el sector nord del 22@ com una zona de tractament específic i hi permetia un creixement equilibrat de places turístiques per preservar la vocació productiva de l'àrea i potenciar la implantació d'activitats @. No obstant, en els últims anys les places hoteleres hi han crescut considerablement: hi ha unes 800 places més des de 2017 –de 410 a 1.207, el triple–. A més, el nou planejament del 22@ preveu fer-hi créixer l'habitatge i fomentar-hi la mixtura d'usos i la vida quotidiana.

Tenint en compte el nou escenari, el sector nord del 22@ passa a considerar-se zona de manteniment. Això vol dir que no podrà créixer el total de places existents a l'àmbit, i si s'implanta un nou allotjament –només en el cas que hi hagi abans una baixa– s'haurà d'adequar a condicions de densitat. Tampoc s'admet l'ampliació del nombre de places dels establiments existents, ni s'accepten habitatges d'ús turístic ni llars compartides.

Nova regulació per a les residències d'estudiants

S'introdueixen novetats pel que fa a les residències d'estudiants que s'ubiquin en solars que no estiguin qualificat d'equipament –és a dir, les que estiguin en sòl de zona–. D'entrada, es mantenen les condicions comunes per a tot tipus d'allotjaments –no substitució d'ús d'habitatge, ubicació en edifici exclusiu, amplada de carrer de 8 m i capacitat màxima de 350 places. A més, la proposta no permet l'obertura de noves residències a les zones de decreixement i de manteniment –Zona 1 i Zona 2–, excepte si es reconverteix un allotjament turístic o alberg de joventut. Per tant, només es permet a la resta d'àmbit de la ciutat –Zona 3 i Zona 4–, amb una limitació de densitat per distància radial entre residències. Les residències d'estudiants que s'ubiquin en sòl qualificat d'equipament es regeixen per l'MPGM d'allotjaments dotacionals, actualment en tràmit.

Altres canvis normatius

- Amplada mínima de carrer de 8 m per a nous establiments. S'elimina la possibilitat d'implantar nous allotjaments a carrers d'entre 6 i 8 m d'ample.
- No es preveu reducció de places en les grans rehabilitacions. El nou text no obliga a eliminar el 20% de les places existents de la zona de decreixement quan es facin obres que comportin una intervenció global en els fonaments o estructura de l'edifici. El règim d'obres permesos seran els establerts a la Llei d'Urbanisme.
- La regulació d'habitatges d'ús turístic de Ciutat Vella s'assimila a la de tota la ciutat. Els pisos que canviïn d'ubicació només ho podran fer en edificis d'ús exclusiu.
- S'incorpora un Estudi Econòmic i Financer al pla. El document reflecteix que el fet de posar condicions a la implantació de determinades activitats –pel cas del PEUAT, l'ús d'allotjament turístic– no té una incidència rellevant des del punt de vista econòmic, tenint en compte que el planejament vigent permet donar altres usos als immobles –residencial, comercial, d'oficines, etc.– i això fa que el seu valor no s'alteri substancialment.
- S'actualitza el cens. S'incorpora el cens actualitzat per districtes i tipologia d'establiment. Les dades per tipologia i ciutat a 31 d'agost de 2020 són:

Districtes	Hotels		Hotels Apartament		Hostals o pensions		Apartaments turístics		Albergs de joventut		Habitatges d'ús turístic (HUTs)		Total	
	Establi.	Places	Establi.	Places	Establi.	Places	Establi.	Places	Establi.	Places	Establi.	Places	Establi.	Places
Ciutat Vella	137	19.500	5	438	89	2.712	2	239	9	1.169	606	3.213	848	27.271
Eixample	160	22.157	10	395	138	2.174	4	298	61	3.198	4.473	29.681	4.846	57.903
Sants-Montjuïc	24	6.874	2	192	22	912	1	36	20	894	1.171	5.979	1.240	14.887
Les Corts	18	5.730	2	332	2	48	0	0	5	583	262	1.586	289	8.279
Sarrià-Sant Gervasi	33	3.339	7	671	15	287	3	156	7	580	484	3.248	549	8.281
Gràcia	10	1.153	1	60	18	242	1	98	12	2.019	1.072	5.914	1.114	9.486
Horta-Guinardó	9	913	0	0	2	28	1	10	2	147	238	1.388	252	2.486
Nou Barris	1	282	0	0	2	45	0	0	1	100	29	127	33	554
Sant Andreu	4	522	0	0	0	0	2	165	3	352	77	505	86	1.544
Sant Martí	40	14.545	3	508	3	21	2	36	10	1.733	1.129	6.727	1.187	23.570
Total	436	75.015	30	2.596	291	6.469	16	1.038	130	10.775	9.541	58.368	10.444	154.261