

Revisió del Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT)

Procés de participació ciutadana

Abril 2021

01

PEUAT 2021

Procés participatiu

1.1 Objecte i objectius

En el marc de la revisió del Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT) i la incorporació al mateix de noves tipologies d'allotjaments turístics, s'impulsa un procés participatiu.

Els **objectius** d'aquest procés són:

- Informar i compartir amb els principals agents implicats el procés de revisió i els seus continguts, especialment les novetats: nou marc jurídic i nova figura de llars compartides
- Promoure un debat que permeti conèixer els posicionaments d'aquests agents respecte a:
 - Presentació document aprovat inicialment, resolució dubtes i recollir reflexions sobre l'impacte del PEUAT
 - Recollir aportacions per orientar la regulació de les noves tipologies d'allotjaments turístics
- Facilitar el seguiment de la tramitació i la participació en els moments d'exposició pública, un cop aprovat inicialment el document.

1.2. Constitució de la Comissió de Seguiment

Agents convidats

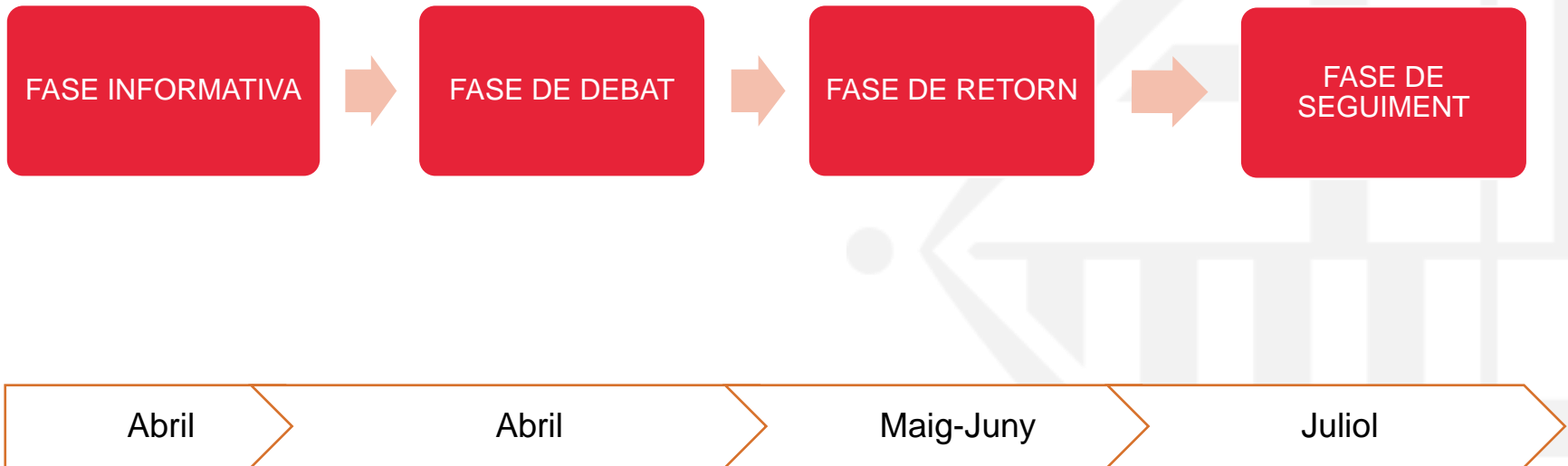
AVV del Gòtic
AVV Sagrada Família
AVV Poblenou
AVV del Coll
FAVB
Fem Sant Antoni
Xarxa veïnal Raval
Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible (ABTS)
Sindicat de Llogaters
ARECMAC - Associació de Residències i Col·legis Majors de Catalunya
Associació d'Apartaments Turístics de Barcelona (APARTUR)
Associació Catalana d'Albergs Turístics de Catalunya (ACATUR)
Gremi d'Hotels de Barcelona (GHB)
Veïns i Amfitrions de Barcelona (VIA)
Taula del Tercer Sector
PAH
Observatori DESC

Consorci Turisme Barcelona
ACABA - Asociación de Afectados por el Conflicto entre el Ayuntamiento de Barcelona y Airbnb
Associació d'Amfitrions de Llars Compartides de Catalunya (AMFICAT)
Airbnb
Homeaway
Booking
Barceloneta diu prou
Barcelona Oberta
Cambra de Comerç de Barcelona
CCOO
UGT
Ecologistes en Acció
Fundació Barcelona Comerç
Sindicatura de Greuges
PIMEC
Col·legi d'Ambientòlegs de Catalunya
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

1.3. Funcions de la Comissió de Seguiment

- a) Emetre opinió sobre els instruments i la metodologia concreta de debat proposats, suggerir les modificacions que consideri convenientes i emetre informe. A aquests efectes pot demanar opinió a la Comissió Assessora dels processos participatius.
- b) Fer el seguiment del funcionament i l'eficàcia dels instruments de debat i recomanar millores.
- c) Emetre informe sobre les esmenes presentades pels participants en els instruments de debat respecte dels resums formalitzats en les actes de les sessions.
- d) Conèixer i debatre l'informe de resultats del procés i afegir-hi suggeriments o millores.
- e) Les altres que es deriven del Reglament de participació ciutadana de l'Ajuntament de Barcelona i les que se li encomanin amb el decret d'aprovació del procés o posteriorment.

1.4 Fases i espais de participació



1.5. Fases i espais de participació

- FASE INFORMATIVA:

TRAMITACIÓ
DEL PROCÉS
DE
PARTICIPACIÓ

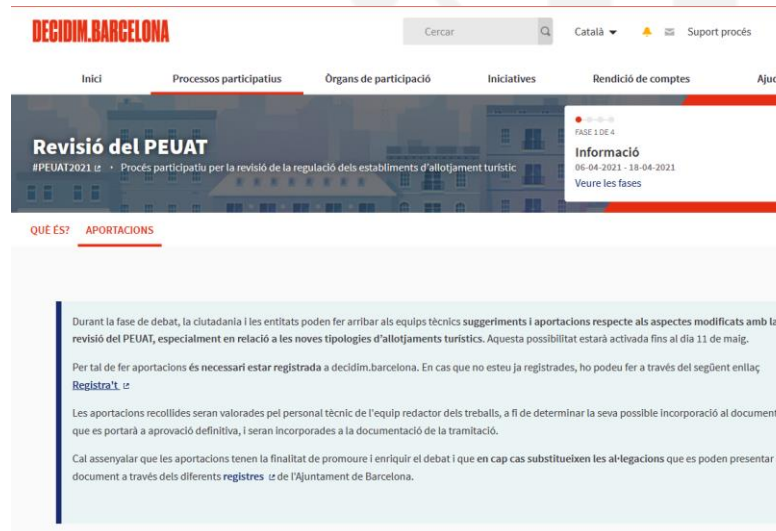


Presentació al Comitè Director de participació ciutadana i aprovació de Decret de convocatòria

MECANISMES
DE
DIVULGACIÓ



Comunicació del procés a través de <https://www.decidim.barcelona/processes/PEUAT2021>
Espai d'aportacions



The screenshot shows the DECIDIM.BARCELONA website interface. At the top, there is a search bar and navigation links for 'Català', 'Suport procés', and a menu with options: 'Inici', 'Processos participatius', 'Òrgans de participació', 'Iniciatives', 'Rendició de comptes', and 'Ajuda'. The main content area is titled 'Revisió del PEUAT' with the subtitle '#PEUAT2021 · Procés participatiu per la revisió de la regulació dels establiments d'allotjament turístic'. A progress indicator shows 'FASE 1 DE 4'. Below this, there is a section titled 'QUE ES?' with a sub-section 'APORTACIONS'. The text in this section explains that during the debate phase, citizens and entities can submit suggestions and contributions to technical teams regarding modifications to the PEUAT review, particularly concerning new types of tourist accommodations. It notes that this opportunity is active until May 11th. It also states that contributions must be registered on decidim.barcelona, and if not, users should register via the 'Registra't' link. Finally, it mentions that collected contributions will be valued by technical staff to determine their possible incorporation into the document for final approval and documentation.

1.5. Fases i espais de participació

- **FASE DE DEBAT:**

ESPAIS I
ACCIONS
PARTICIPATIVES



Sessions de treball de la Comissió de Seguiment

- Sessió informativa del document aprovat inicialment (19/04/2021): Presentació i debat de la proposta de regulació aprovada inicialment, valoració de l'impacte del PEUAT 2017 i resposta de dubtes tècnics per facilitar la preparació de les al·legacions
- Segona sessió de debat sobre el document aprovat inicialment (29/04/2021): Presentació de les dades d'anàlisi del fenomen relacionat a les noves tipologies d'allotjaments turístics, i debat sobre les possibilitats i criteris per a la seva regulació.

1.5. Fases i espais de participació

- FASE DE RETORN:

(Abans de l'Aprovació Definitiva)

**MECANISMES
DE
DIVULGACIÓ**



- Informació a decidim.barcelona dels resultats del procés de participació

**ESPais I
ACCIONS
PARTICIPATIVES**



Sessió amb la Comissió de Seguiment:

- Retorn de resultats del procés i presentació de la tipologia de principals al·legacions presentades i de la incidència de les mateixes en el document a portar a aprovació definitiva

1.5. Fases i espais de participació

- **FASE DE SEGUIMENT:**

(Posteriorment a l'Aprovació Definitiva)

**MECANISMES
DE
DIVULGACIÓ**



- Espai del procés a decidim.barcelona

02

PEUAT 2021

Presentació del document aprovat inicialment

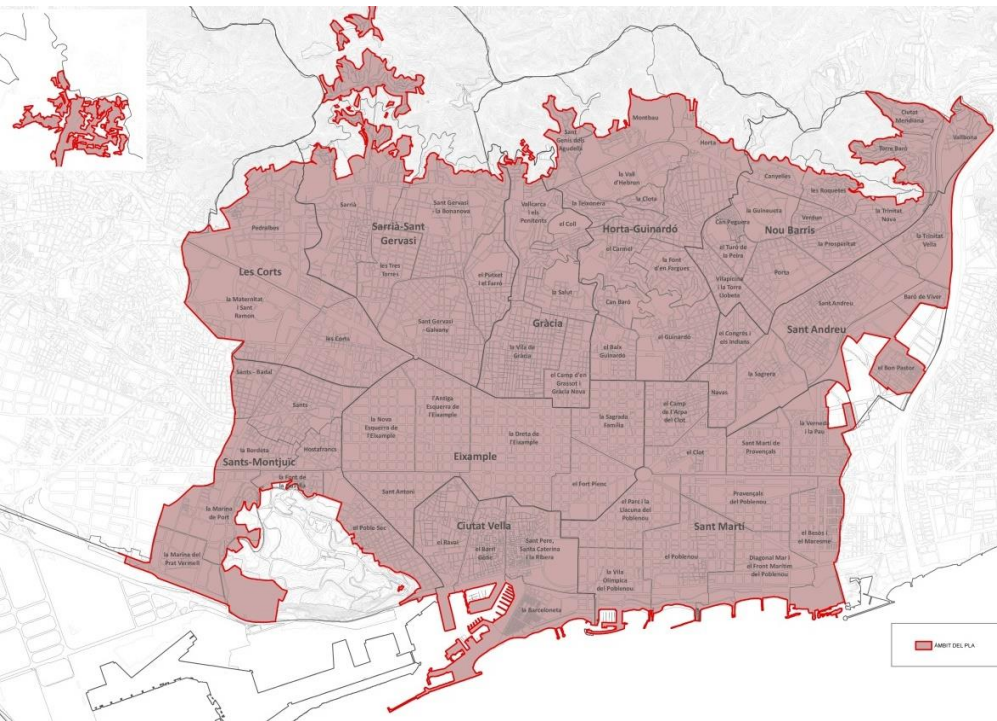


Context PEUAT 2021

- Valoració dels efectes del PEUAT 2017 als **4 anys des de la seva entrada en vigor**
- Canvis en el **marc normatiu i de referència**:
 - Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya. Introdueix llars compartides com a nova tipologia d'allotjament turístic
 - El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025
 - El Pla estratègic de Turisme 2020
- **Adequació del pla a la visió judicial** (possibles futures sentències fermes)



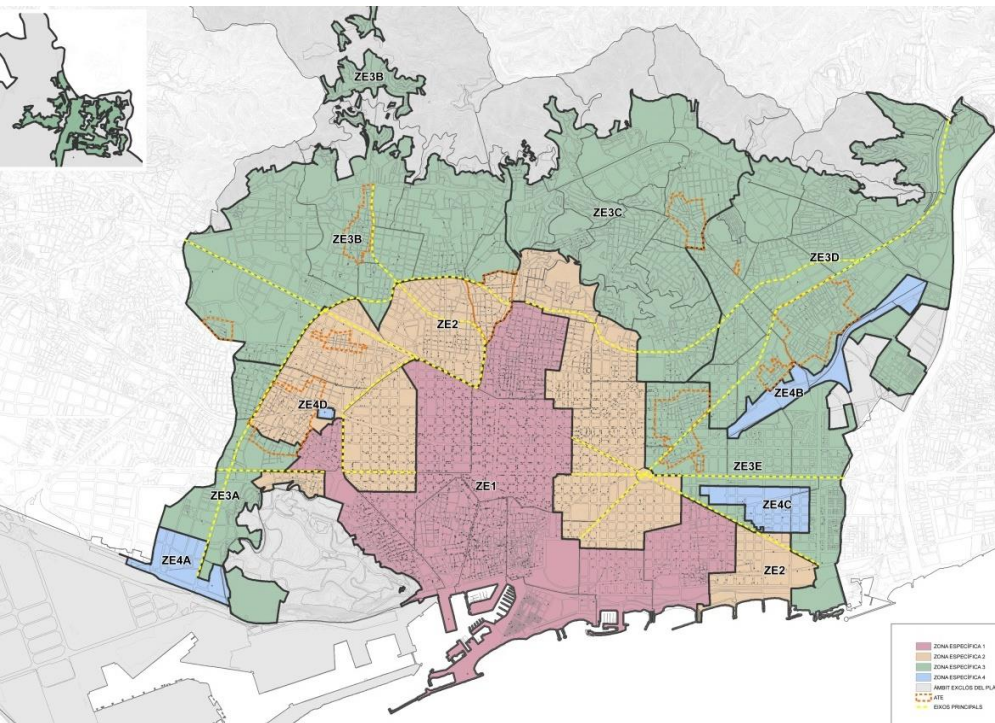
Àmbit i tipologies objecte del pla



- Àmbit del pla: 65% del municipi
- Tipologies d'allotjament turístic regulades al pla:
 - **Establiments d'allotjament turístic** (hotels, hotels apartaments, hostals/pensions, apartaments turístics)
 - **Albergs de joventut**
 - **Habitatges d'ús turístic (HUT)**
 - **Llars compartides**
- També es regulen les **residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona**



Zones específiques de regulació i altres paràmetres reguladors



ZONES ESPECÍFIQUES

- ZE-1: zona de decreixement natural
- ZE-2: zona de manteniment
- ZE-3: zona de creixement contingut
- ZE-4: àrees de transformació
 - ZE-4A Marina del Prat Vermell
 - ZE-4B La Sagrera
 - ZE-4C 22@ Nord
 - ZE-4D Estació de Sants

ÀREES DE TRACTAMENT ESPECÍFIC (ATE)

Nuclis antics a les ZE-2 i ZE-3

EIXOS PRINCIPALS

Vies estructurants a nivell de mobilitat



Establiments d'allotjament turístic i albergs de joventut

CONDICIONS GENERALS D'EMPLAÇAMENT

- a) **Preservació de l'habitatge.** Només podran situar-se en **edificis en què cap de les seves entitats estigués destinada a l'ús d'habitatge a data 1 de juliol de 2015.**
L'acreditació de la manca de destí de l'entitat a habitatge a data 1 de juliol de 2015 es podrà realitzar per qualsevol dels mitjans de prova admissibles en dret.
- b) **Ubicació en edifici exclusiu.** L'edifici sencer haurà d'estar destinat 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.
- c) **Amplada física mínima de carrer 8 m.** Tot el tram del carrer que dona front a la façana de l'accés principal del local o establiment haurà de tenir una amplària física mínima de 8 m.



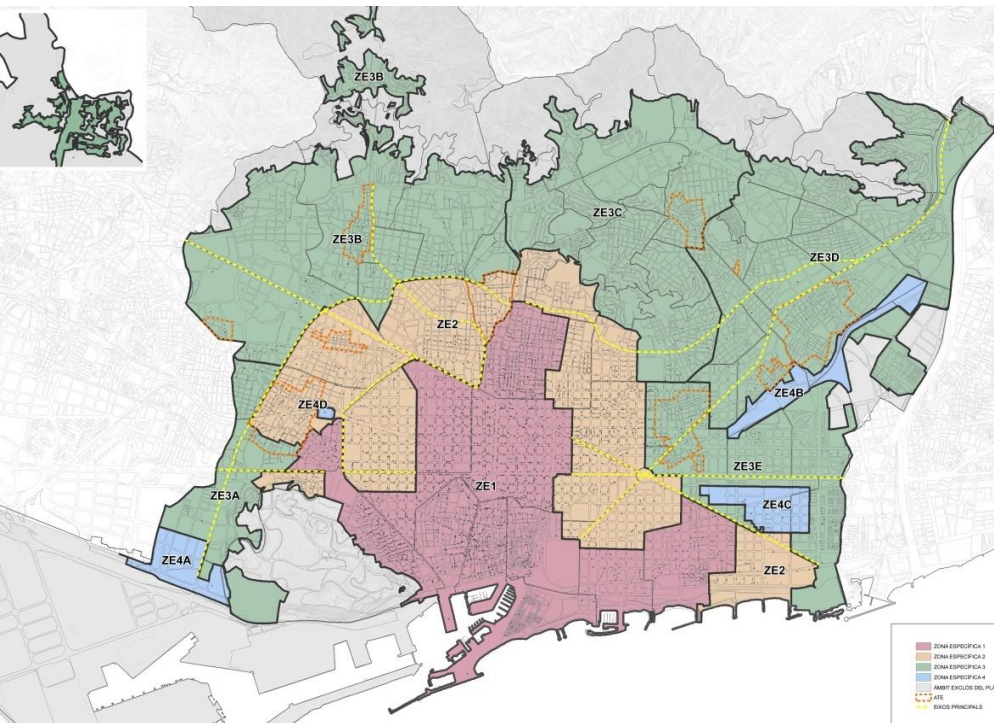
Establiments d'allotjament turístic i albergs de joventut

CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER A LA IMPLANTACIÓ D'ESTABLIMENTS

- **Establiment >350 places.** Prèvia aprovació de Pla especial integral (PEI), justificant:
 - La **integració** de l'actuació en el seu entorn i la **minimització** del seu **impacte**.
 - L'adequada resolució de les diferents problemàtiques d'accessibilitat i mobilitat mitjançant un **estudi d'avaluació de la mobilitat generada**, d'acord amb el Decret 344/2006 o normativa que el substitueixi.
 - El compliment dels requeriments establerts per la **normativa sectorial** relatiu a l'activitat.
 - L'adopció de mesures de **millora d'eficiència energètica, acústiques, i altres** mesures de sostenibilitat ambiental.



Establiments d'allotjament turístic i albergs de joventut



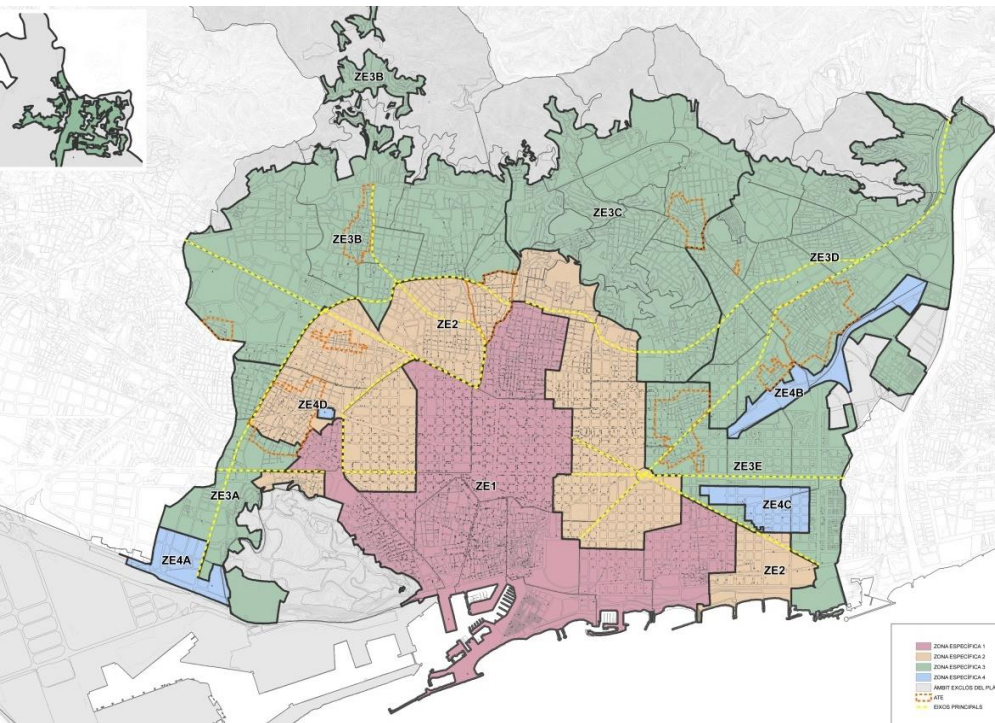
ZE-1: ZONA DE DECREIXEMENT NATURAL

- **No s'admet l'ampliació de places dels establiments existents**
- **No s'admeten nous establiments**
- **Els establiments existents generen densitats radials per a les zones contigües:**

Places	Distància (m)
0-50	150
51-100	175
101-150	200
151-250	250
251-350	300
>350	300+50 m/100 places o fracció



Establiments d'allotjament turístic i albergs de joventut



ZE-2: ZONA DE MANTENIMENT

• **No s'admet l'ampliació de places dels establiments existents**

• **S'admeten nous establiments:**

– Quan no es superi la densitat màxima de places i d'establiments de la ZE-2 que resulta del cens, i

– Es compleixi amb la densitat radial:

Places	Distància (m)
0-50	150
51-100	175
101-150	200
151-250	250
251-350	300
>350	300+50 m/100 places o fracció



Establiments d'allotjament turístic i albergs de joventut

ZE-3: ZONA DE CREIXEMENT CONTINGUT

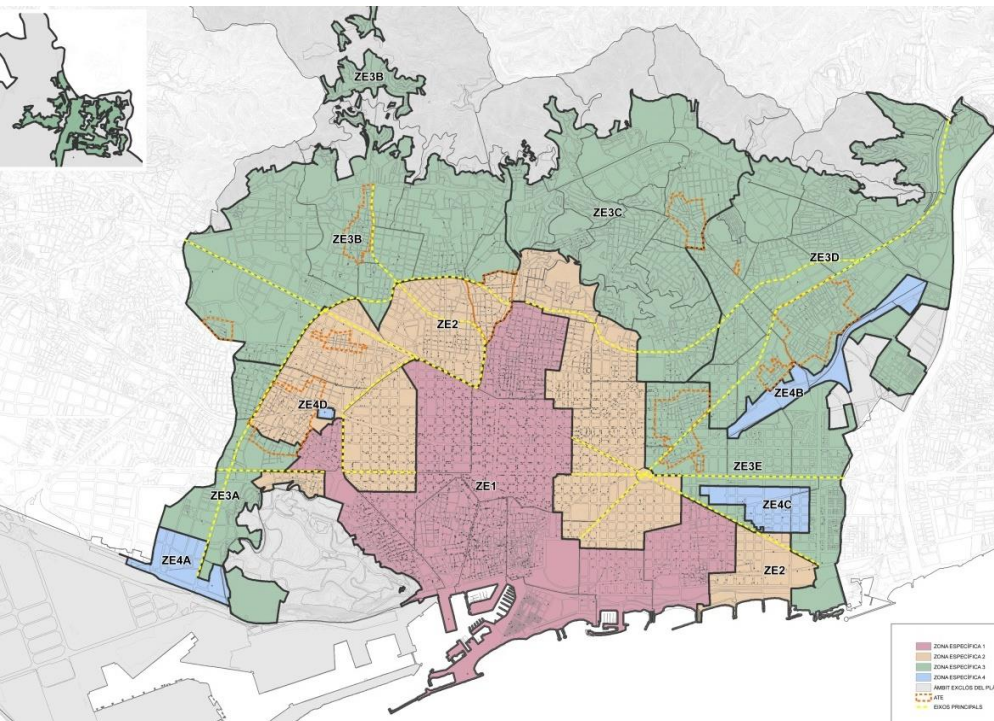
• **S'admet l'ampliació de places** dels establiments existents o la implantació de **nous establiments**:

–Quan no es superi la densitat màxima de places en la ZE-3, d'acord amb els increments de densitat admesos:

ZE-3A Sants:	456 places
ZE-3B Les Corts-Sarrià:	1.458 places
ZE-3C Gràcia-Horta:	564 places
ZE-3D Nou Barris-Sant Andreu:	1.045 places
ZE-3E Sant Martí:	501 places

–Es compleixi amb la densitat radial:

Places	Distància (m)
0-50	100
51-100	125
101-150	150
151-250	200
251-350	250
>350	250+50 m/100 places o fracció





Establiments d'allotjament turístic i albergs de joventut

ATE: ÀREES DE TRACTAMENT ESPECÍFIC

• La implantació de **nous establiments** haurà de complir:

– Densitat màxima per establiment: 100 places

– Que no es superi la densitat màxima de places segons criteris radials:

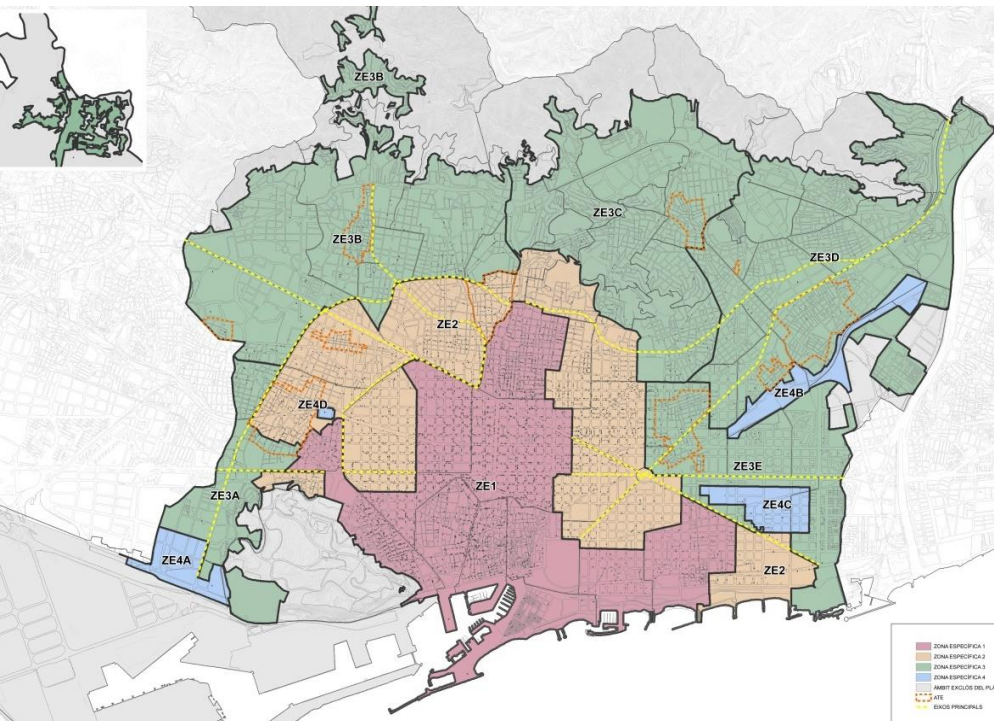
Places	Distància (m)
0-50	100
51-100	125
>100**	la que li correspongui segons ZE-2 o ZE-3 ** edificis existents

– L'establiment no podrà destinar més del 60% de la superfície útil al conjunt d'habitacions

– No s'admet l'agrupació física o jurídica de més de 3 parcel·les

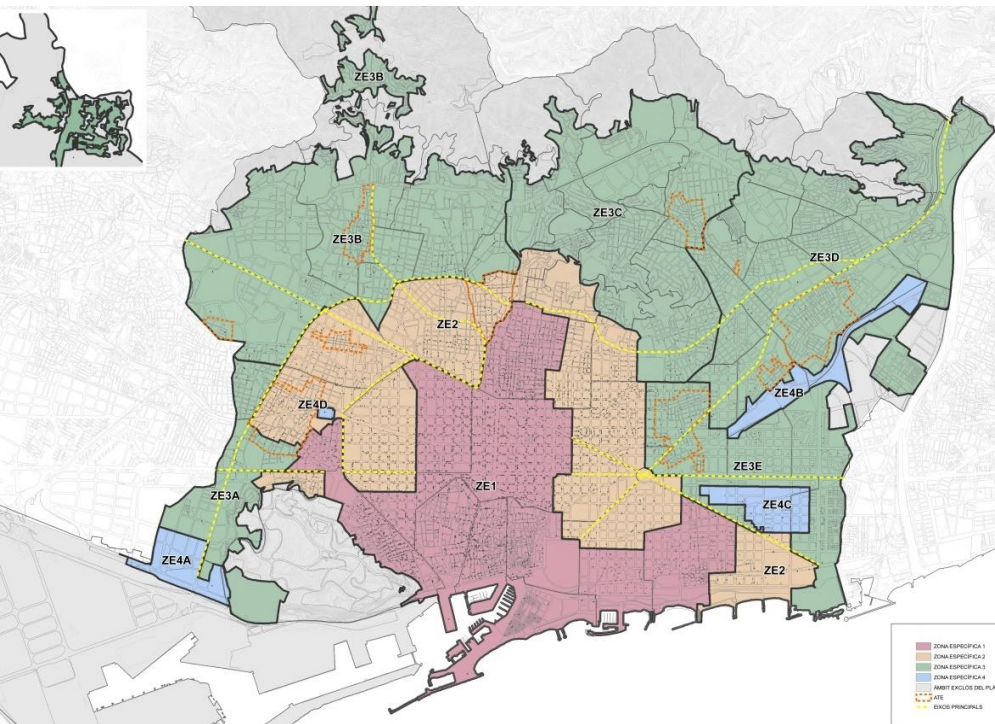
– Es limita la mida del front de façana a 18 m

• **No s'admet l'ampliació de places** dels establiments existents.





Establiments d'allotjament turístic i albergs de joventut

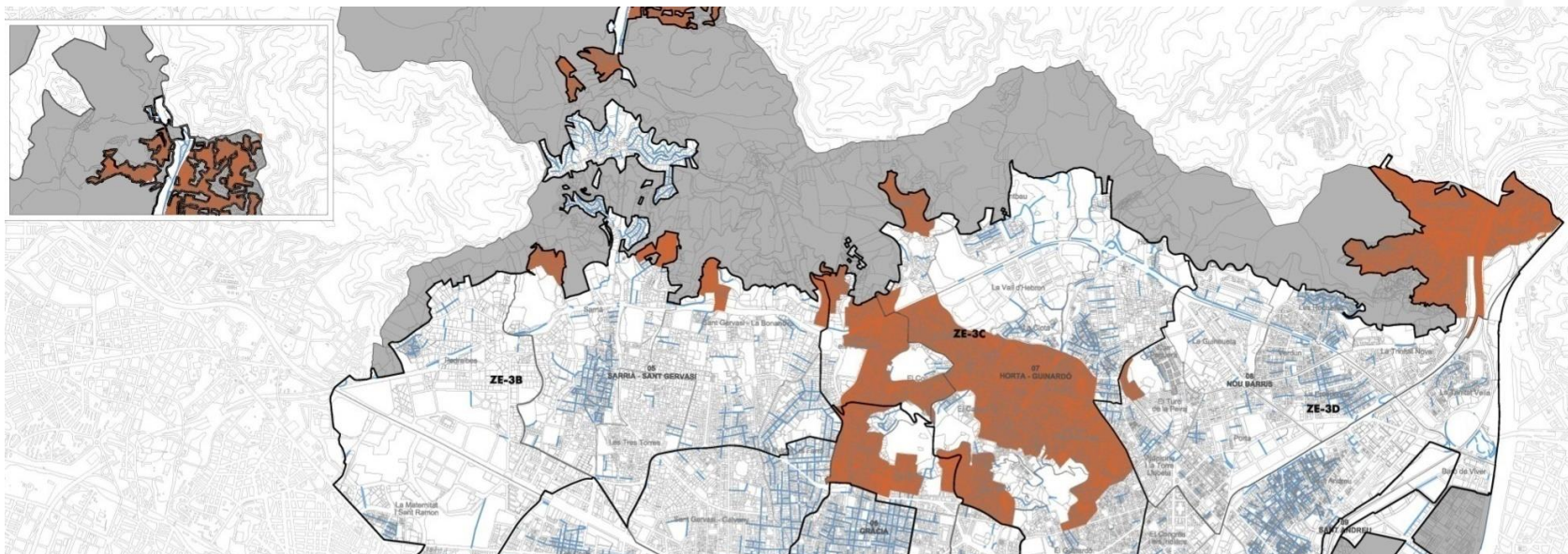


EIXOS PRINCIPALS

- S'estableix una condició de **densitat lineal de 150 metres entre establiments**, que substitueix la densitat radial.
- Aquesta distància lineal es comptarà a partir del **punt mig de la façana** de l'establiment.
- A més, aquests establiments generen distàncies radials sobre el seu entorn immediat



Establiments d'allotjament turístic i albergs de joventut

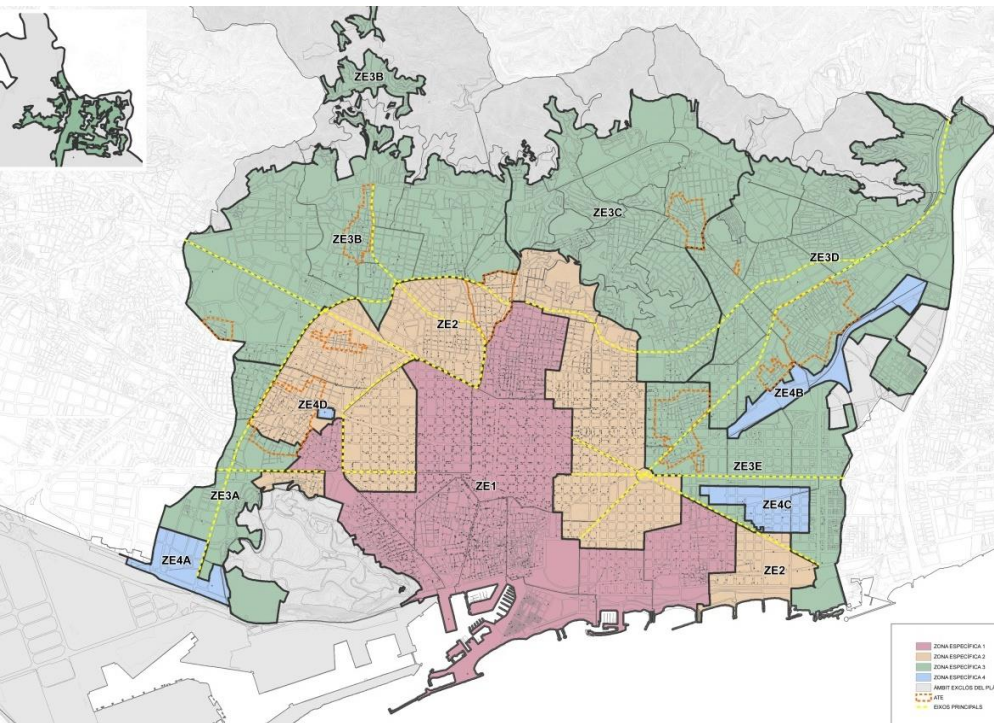


ÀREES DE FORTA PENDENT

- Les **àrees de forta pendent** incorporen àmbits que majoritàriament tenen un pendent igual o superior al 20%, en la ZE-2 i ZE-3.
- **No s'admeten nous establiments, ni l'ampliació de places** dels existents.



Establiments d'allotjament turístic i albergs de joventut



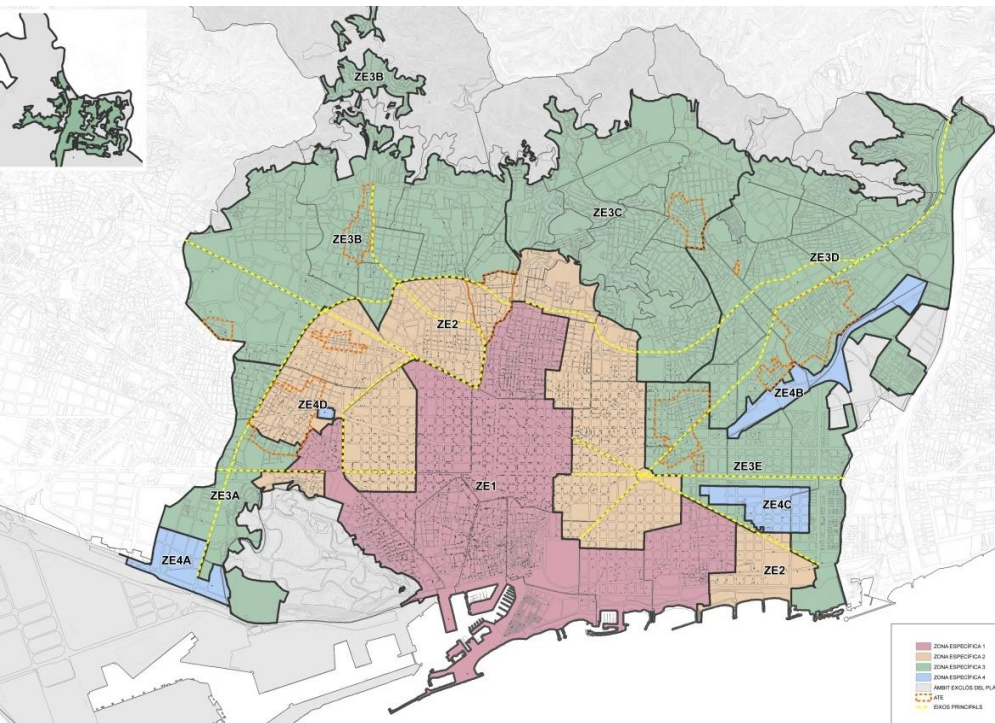
ZE-4A: MARINA DEL PRAT VERMELL

- Els **establiments** hauran de complir:
 - Que no es superi la densitat màxima de places en la ZE-4A: **1.480 places**
 - Es compleixi amb la densitat radial:

Places	Distància (m)
0-150	150
151-250	200
251-350	250
>350	250+50 m/100 places o fracció



Establiments d'allotjament turístic i albergs de joventut

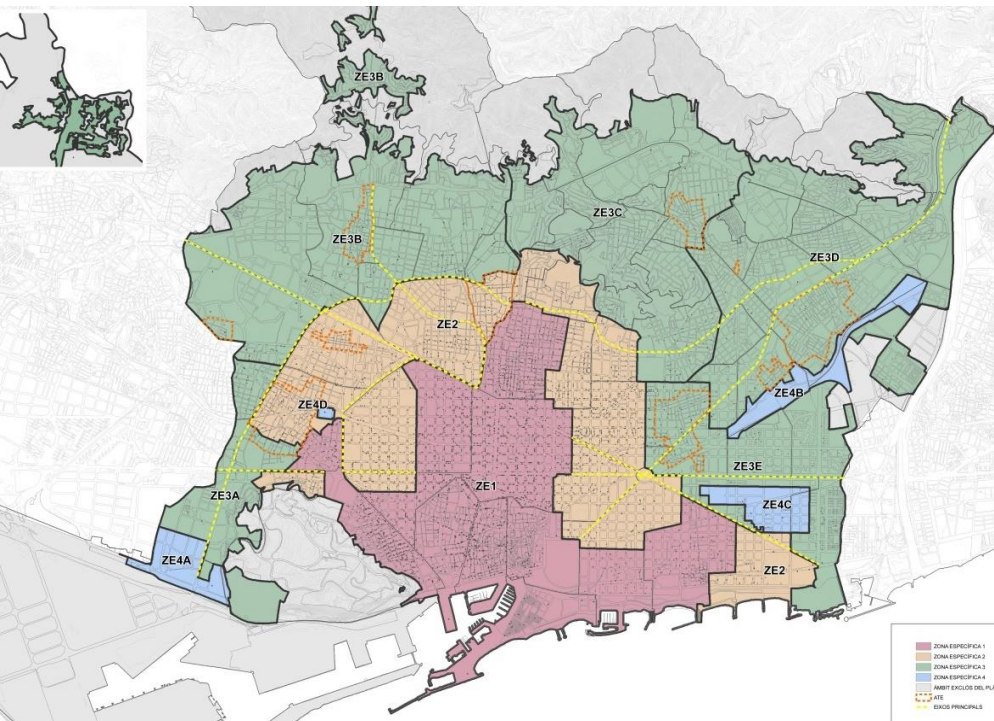


ZE-4B: LA SAGRERA

•Només es permet la implantació d'establiments d'allotjament turístic en totes les seves modalitats en els **terrenys qualificats per a ús exclusiu hoteler**, amb un sostre de **78.497 m²st**, de conformitat amb la *Modificació del Pla General Metropolità a La Sagrera i el seu entorn*, aprovada definitivament en data 19 de maig de 2004.



Establiments d'allotjament turístic i albergs de joventut



ZE-4C: 22@ NORD

Es configura com a zona de manteniment:

•No s'admet l'ampliació de places dels establiments existents

•S'admeten nous establiments:

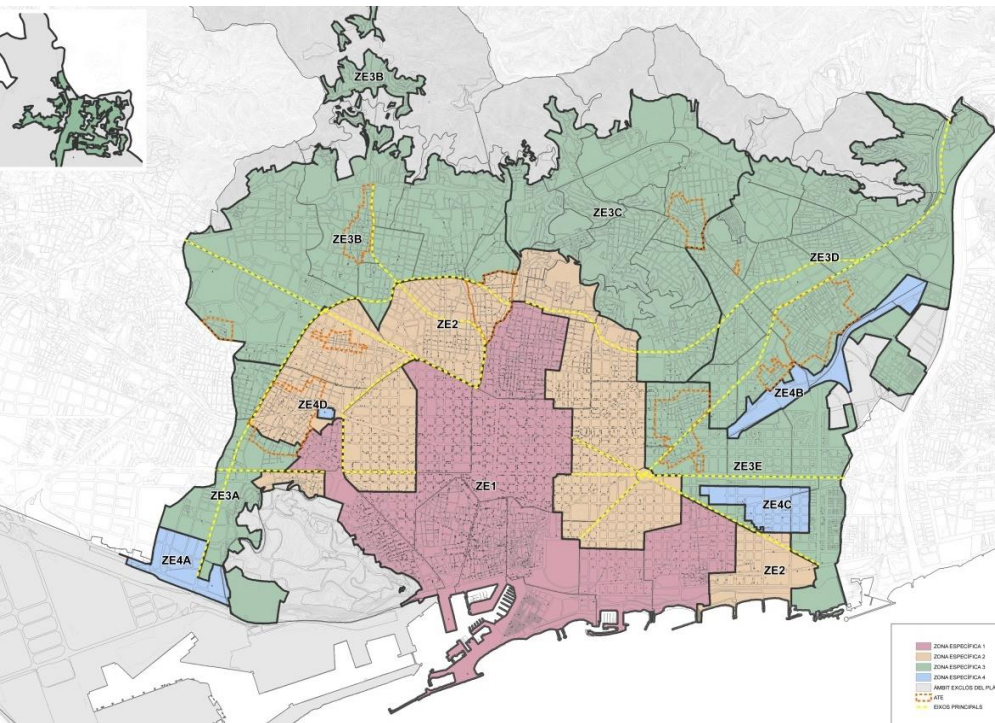
–Quan no es superi la densitat màxima de places i d'establiments de la ZE-4C que resulta del cens, i

–Es compleixi amb la densitat radial:

Places	Distància (m)
0-50	150
51-100	175
101-150	200
151-250	250
251-350	300
>350	300+50 m/100 places o fracció



Establiments d'allotjament turístic i albergs de joventut



ZE-4D: ESTACIÓ DE SANTS

- Es mantenen les previsions efectuades per la *Modificació del Pla general metropolità a l'Estació de Sants i el seu entorn*, aprovada definitivament en data 20 d'octubre de 2003, respecte de la possibilitat **d'ampliació de l'hotel existent amb un màxim de 4.000 m²st.**



Establiments d'allotjament turístic i albergs de joventut

RÈGIM APLICABLE ALS ESTABLIMENTS EXISTENTS

- Els **establiments degudament autoritzats que vulguin ampliar la superfície de l'establiment sense augmentar el número de places** hauran de complir les **condicions generals d'emplaçament a i b (no habitatge i edifici exclusiu)**.
- Als establiments, degudament autoritzats a l'entrada en vigor del present pla especial, existents i no disconformes amb les determinacions d'aquest pla a la zona específica **ZE-2 s'admeten tot tipus d'obres sempre que no comportin un increment del nombre de places** existents ni la creació de més establiments.
- Als establiments existents a la zona específica **ZE-3, en el cas que l'actuació comporti un increment del nombre de places**, s'hauran de complir amb les **condicions generals i les específiques** establertes per a cada subzona.
- Per a les **activitats disconformes**, s'admeten les obres permeses d'acord amb el règim de disconformitat previst a **l'article 108 del TRLU** i a l'article 119 del Reglament de la Llei d'urbanisme o normativa que els substitueixi.
- En les activitats preexistents i degudament legalitzades ubicades en **edificis de fora d'ordenació**, els serà aplicable el que disposa **l'article 108 del TRLU** o normativa que el substitueixi.



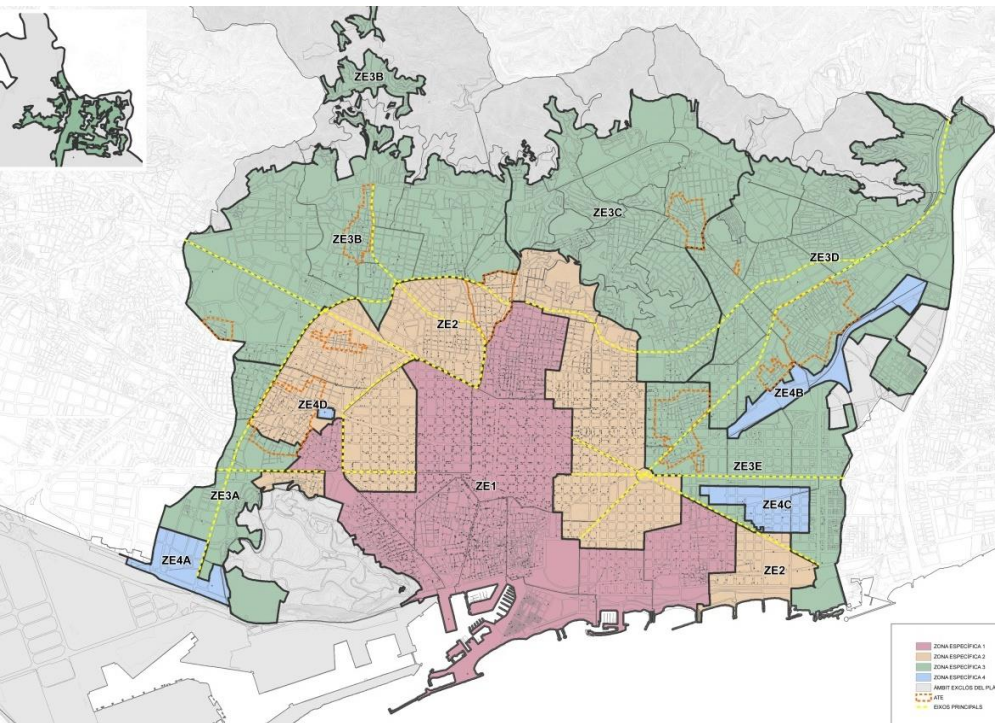
Habitatges d'ús turístic (HUT)

CONDICIONS GENERALS

- Es manté la condició de **no augmentar el nombre total** d'establiments a la Ciutat.
- Es manté la condició que els nous HUT **no poden substituir l'ús d'habitatge**.
No es podran situar en cap edifici en què hi hagués una entitat destinada a habitatge a data 1 de juliol de 2015, ni tampoc en planta baixa o en habitatge unifamiliar. L'acreditació de la manca de destí de l'entitat a habitatge a data 1 de juliol de 2015 es podrà realitzar per qualsevol dels mitjans de prova admissibles en dret.
- **No** es permet la seva implantació en **habitatge de protecció oficial**.
- Els nous establiments han de situar-se en un **edifici sencer** o en convivència amb **altres usos de no habitatge**.



Habitatges d'ús turístic (HUT)

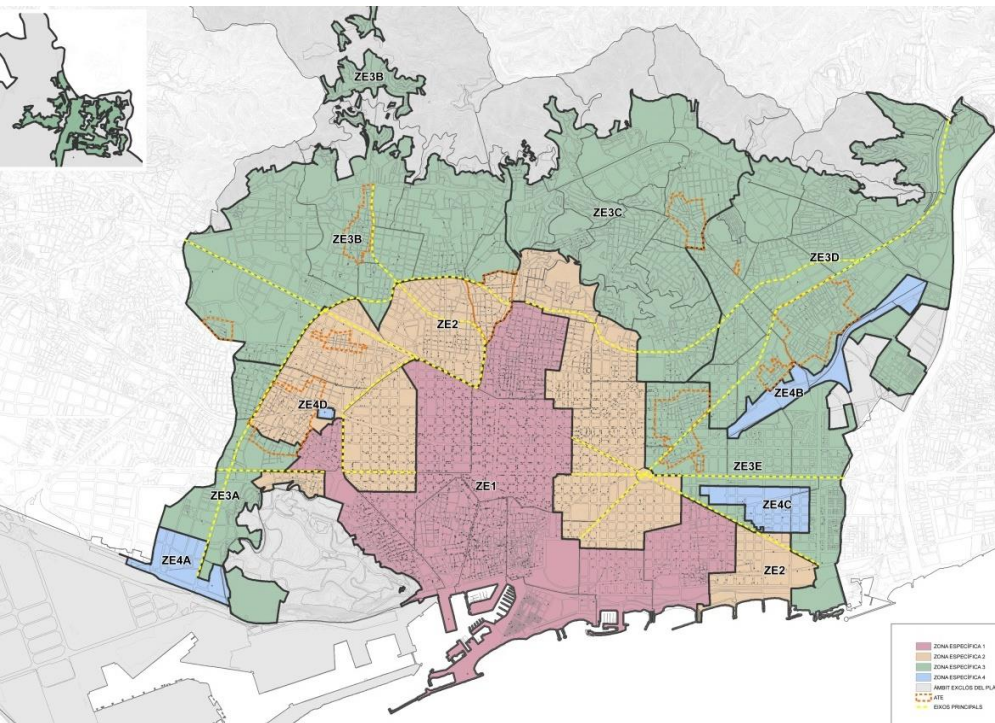


ZE-1: ZONA DE DECREIXEMENT NATURAL

- Es manté la condició de **no deixar obrir nous HUT**.
- Es possibilita que quan hi hagi una **baixa del cens de la ZE-1** es pugui **obrir un nou establiment a la ZE-3**, en les condicions que es determinen per a aquesta zona.



Habitatges d'ús turístic (HUT)



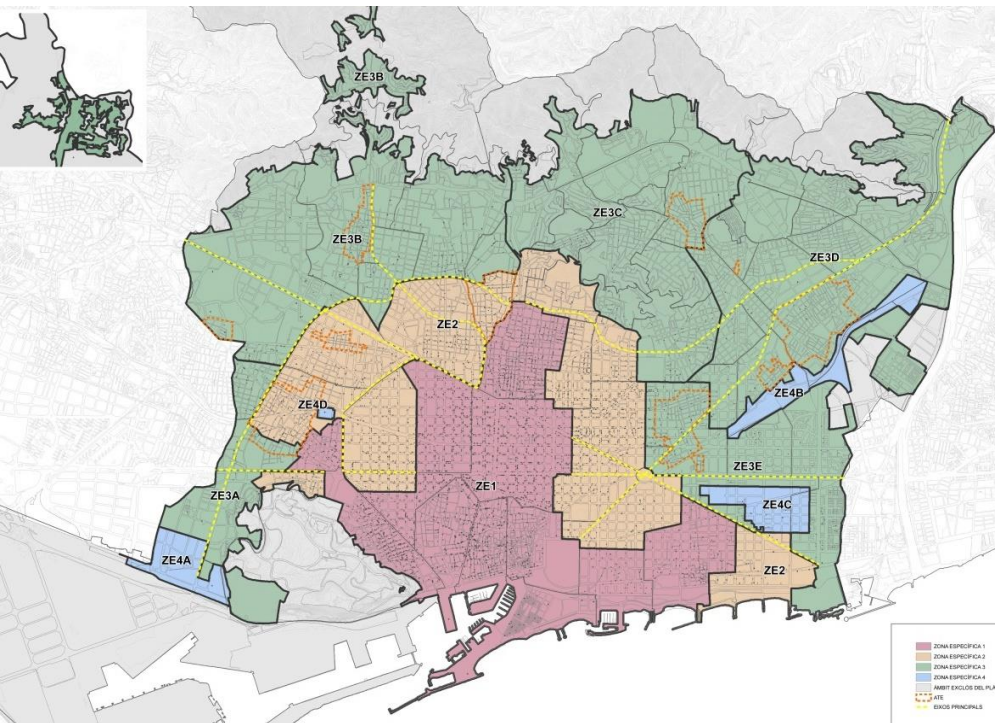
ZE-2: ZONA DE MANTENIMENT

Quan es produeixi una **baixa a la ZE-2**, serà possible obrir un **nou establiment**:

- **A la mateixa ZE-2** en illes on la **densitat per illa** no superi la relació entre nombre d'HUT i nombre d'habitatges d'**1'48%** (mitjana d'aquesta zona) o fins completar un edifici sencer amb un **màxim de 10 HUT** (i, en el seu cas, amb usos de no habitatge).
- **A la ZE-3**, en les condicions que es determinen per a aquesta zona.



Habitatges d'ús turístic (HUT)

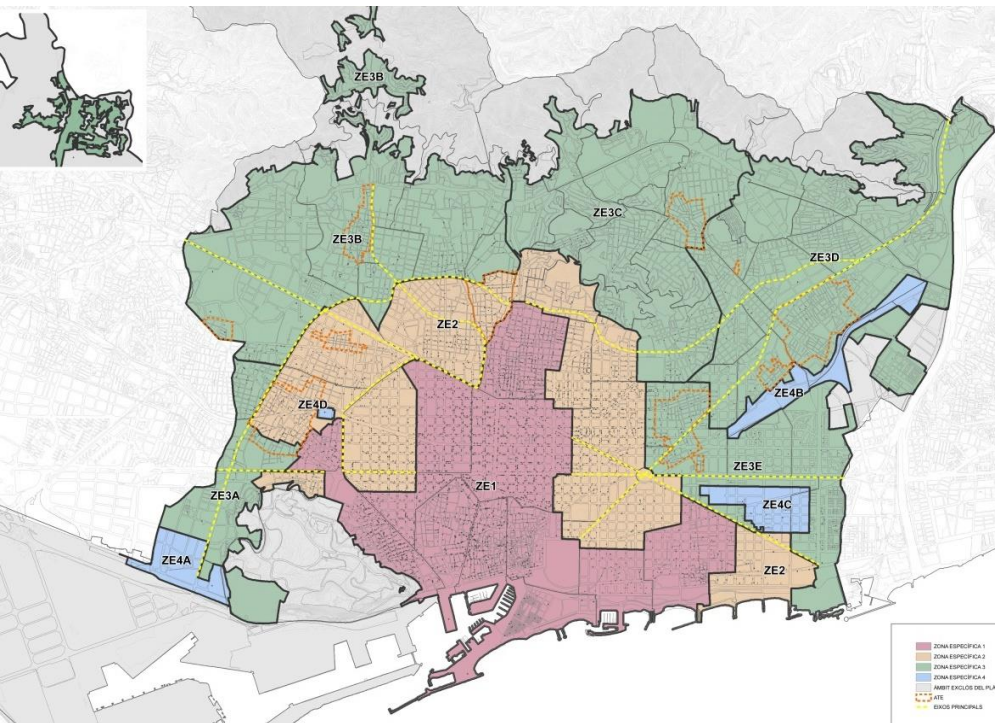


ZE-3: ZONA DE CREIXEMENT CONTINGUT

- Es pot obrir un **nou establiment** quan es produeixi una **baixa a la ZE-1 o a la ZE-2**, fins a un **màxim de 376 establiments**.
- Només podran situar-se en illes on la **densitat per illa** no superi la relació entre nombre d'HUT i nombre d'habitatges d'**1'48%** (mitjana de la zona de manteniment) o fins completar un edifici sencer amb un **màxim de 10 HUT** (i, en el seu cas, amb usos de no habitatge).



Habitatges d'ús turístic (HUT)

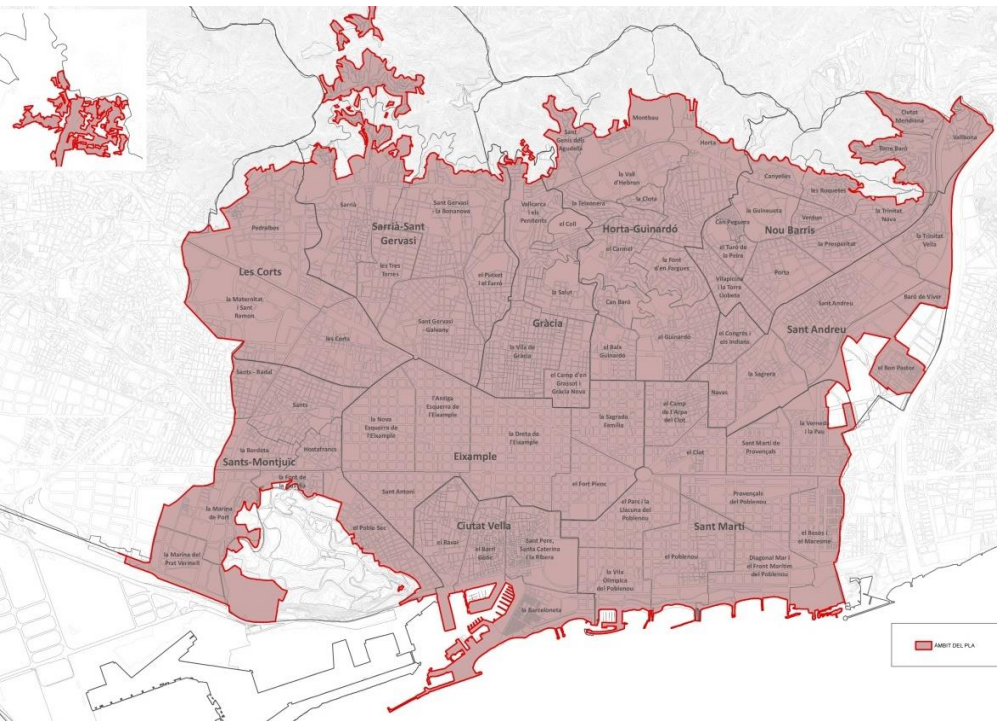


ZE-4: ÀREES DE TRANSFORMACIÓ

- **No s'admet** la implantació d'HUT



Llars compartides



- En l'àmbit del present pla, **no s'admet la implantació de llars compartides.**
- Té la consideració de llar compartida l'allotjament turístic que és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada de temporada, és a dir, per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.



Residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona

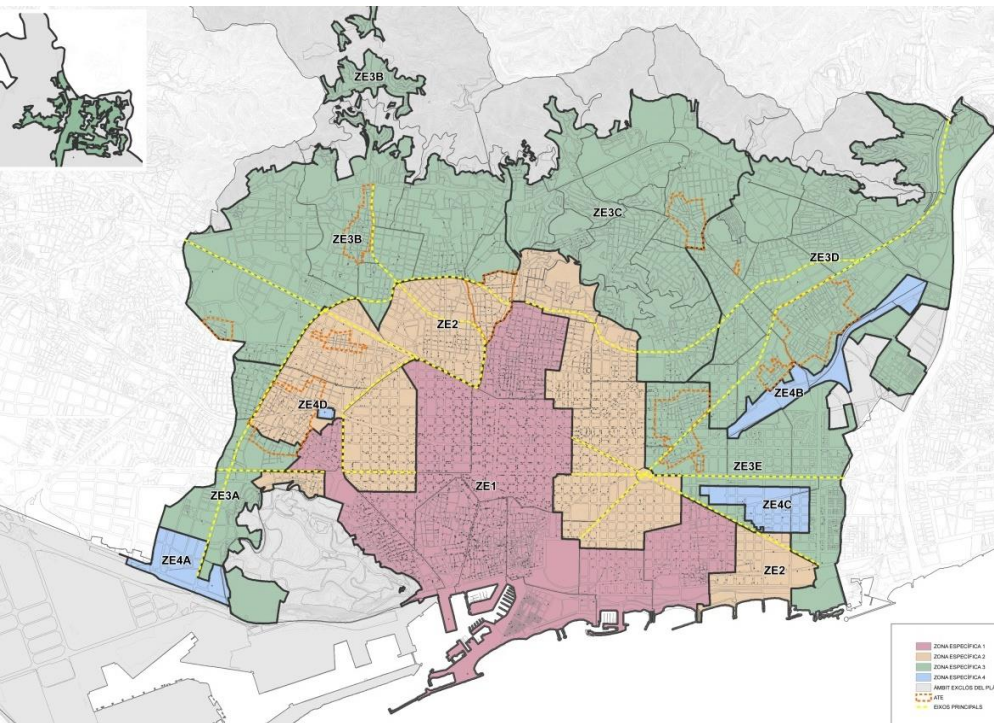
CONDICIONS GENERALS

Es preveu la seva implantació a través de la **reconversió d'un establiment d'allotjament turístic o alberg de joventut existent o a través de la nova implantació**, amb les condicions següents:

- a) Només podran situar-se en edificis en què **cap de les seves entitats estigués destinada a l'ús d'habitatge** a data 1 de juliol de 2015. L'acreditació de la manca de destí de l'entitat a habitatge a data 1 de juliol de 2015 es podrà realitzar per qualsevol dels mitjans de prova admissibles en dret.
- b) L'**edifici sencer** haurà d'estar destinat 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.
- c) Tot el tram del carrer que dona front a la façana de l'accés principal del local o establiment haurà de tenir una **amplària física mínima de 8 m**.
- d) Que l'**ús** sigui **admès** pel planejament.
- e) Tindran una **capacitat màxima de 350 places**.



Residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona



CONDICIONS PER A LA RECONVERSIÓ

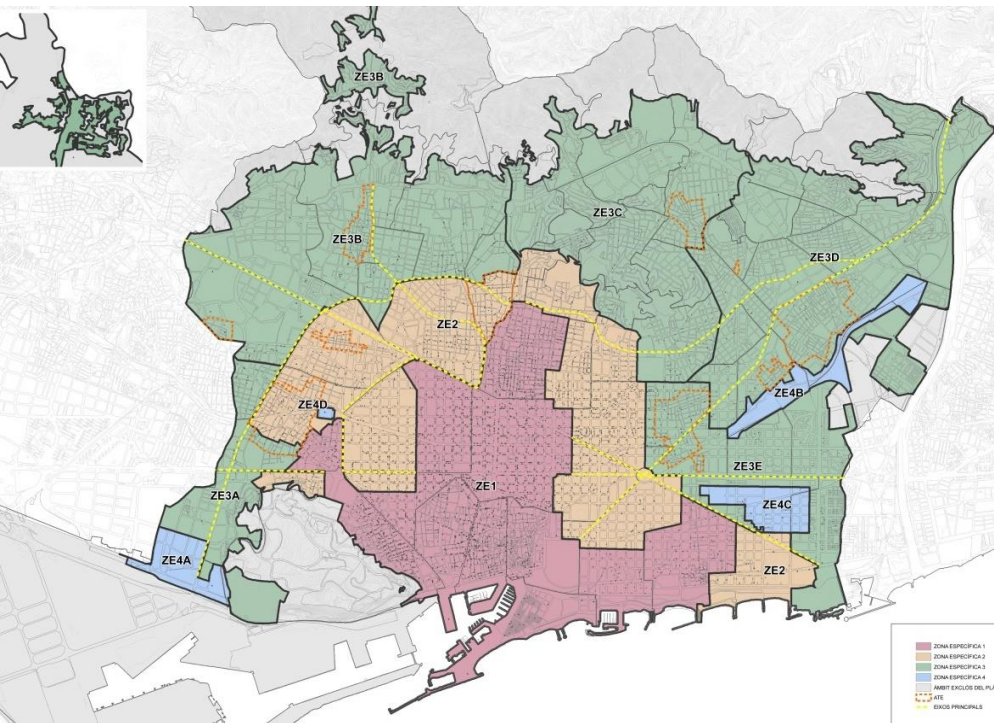
- La **renúncia a l'habilitació legal de l'activitat turística original** que es pretén reconvertir a residència docent d'allotjament temporal.
- La reconversió **s'ha d'efectuar en el mateix emplaçament de l'activitat turística original** i es permet en totes les zones específiques.

La reconversió a la ZE-1 implica un decrement de les places i d'establiments existents a la zona.

En canvi, a les zones específiques ZE-2, ZE-3 i ZE-4, l'establiment reconvertit suposarà el manteniment de la densitat màxima de places en la zona específica corresponent



Residències col·lectives docents d'allotjament temporal en sòl de zona



DETERMINACIONS ZONALS PER A LA NOVA IMPLANTACIÓ I AMPLIACIÓ

- En les **ZE-1 i ZE-2 no s'admeten**.
- En les **ZE-3 i ZE-4**, la implantació de noves residències col·lectives docents d'allotjament temporal, així com l'ampliació de places de les existents se subjecten a la condició de **densitat mínima radial**:

Places	Distància (m)
0-150	200
151-250	250
251-350	300
351-500	400
>500	800

Gràcies per la vostra atenció



**Ajuntament
de Barcelona**