

RocaJunyent

Informa

Departamento Derecho Inmobiliario

02 de marzo de 2022



Plan especial urbanísticos para la regulación de los establecimientos de alojamientos turísticos, alberges de juventud, viviendas de uso turísticos, hogares compartidos y residencias colectivas docentes de viviendas temporales en Barcelona.

El pasado 23 de diciembre de 2021 el Consejo Municipal del Ayuntamiento de Barcelona aprobó definitivamente el **Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos**, el cual se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona el día 26 de enero de 2022, fecha de su entrada en vigor (en adelante, el “**PEUAT 2022**”).

Cabe recordar que el mencionado Plan fue aprobado por primera vez en enero del 2017, con el claro objetivo por parte del legislador de reducir el número de plazas turísticas, así como de ordenar urbanística, social y turísticamente el municipio de Barcelona. En ese momento, la regulación suscitó agitación entre los empresarios del sector turístico y hotelero, baste como muestra los diversos recursos que los mismos interpusieron contra el PEUAT del 2017.

Como resultado de dichos recursos se dictaron varias sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya que declararon nulo el anterior PEUAT de 2017 y definieron las líneas rojas que tenía que marcar el nuevo Plan.

De todo ello surgió la propuesta del PEUAT el año 2021. Así, el 1 de febrero de 2021 se publicó la aprobación inicial del nuevo Plan (sujeto a trámite de información pública para

presentar alegaciones) y su aprobación definitiva, como se ha avanzado, se adoptó el 23 de diciembre de 2021 y se publicó el 26 de enero de 2022.

En definitiva, el objeto de esta nota es analizar las principales modificaciones y novedades que se han adoptado con la aprobación definitiva del nuevo Plan.

Ámbito y objeto del PEUAT 2022

El PEUAT 2022 abarca todo el municipio de Barcelona con la excepción del Parc Natural de la Serra de Collserola y de los suelos no urbanizables y de sistemas situados su entorno, y tiene como finalidad regular la intensidad de los usos del suelo correspondiente a las actividades según las tipologías que siguen:

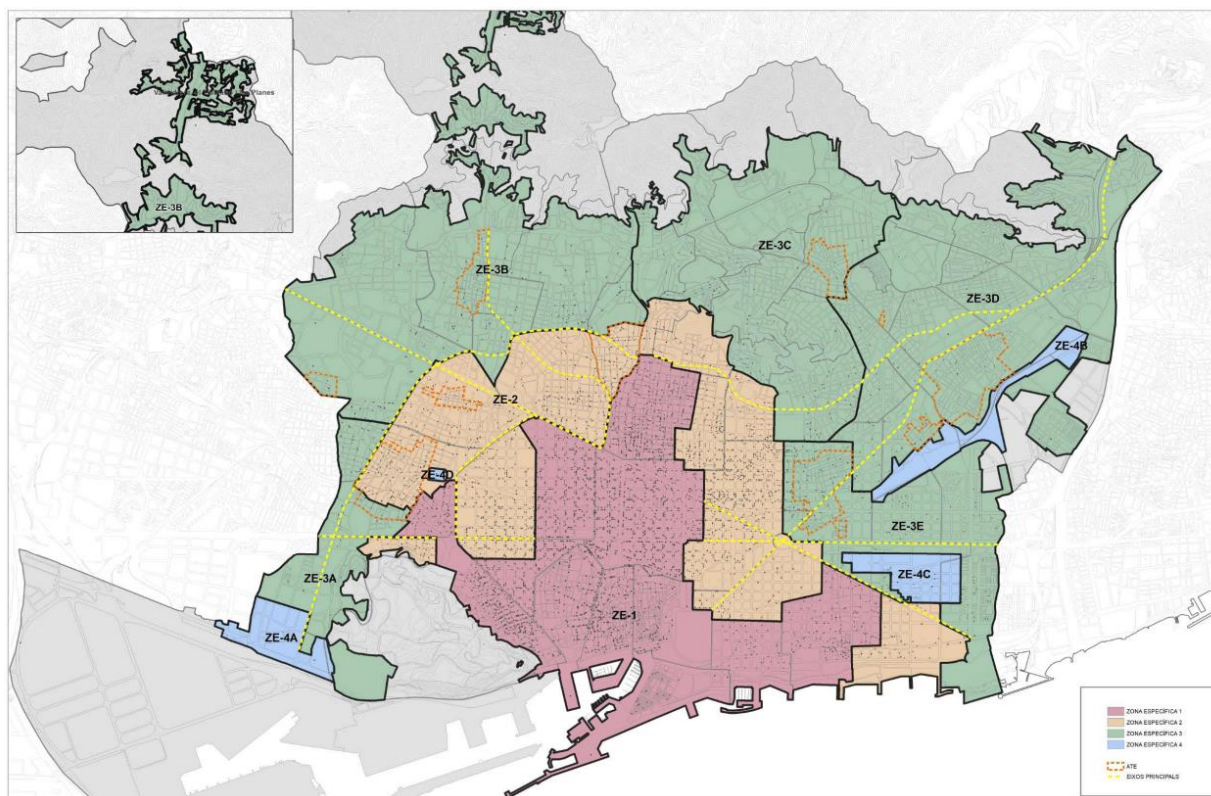
- a) Los establecimientos turísticos en sus diversas modalidades regulados por el Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Catalunya (hoteles, hostales, pensiones y apartamentos turísticos).
- b) Los albergues de juventud.
- c) Las viviendas de uso turístico reguladas por el citado Decreto.
- d) Los hogares compartidos, también reguladas por el reiterado Decreto 75/2020.
- e) Las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal.

Para el cumplimiento de dicha finalidad el Plan regula unas limitaciones y condiciones específicas de aplicación a todo el municipio, delimitando para ello determinadas zonas específicas (ZE-1, ZE-2, ZE-3 y ZE-4 la cual está dividida en cuatro subzonas), áreas de tratamiento específico (ATE) en función de sus características morfológicas, así como unos ejes principales.

Las diferentes zonas específicas anteriormente indicadas se configuran del siguiente modo:

- ZE-1: Zona de decrecimiento natural.
- ZE-2: Zona de mantenimiento.
- ZE-3: Zona de crecimiento contenido.
- ZE-4: Zonas en proceso de desarrollo.

Mapa de las diferentes ZE, ATE y ejes principales.



Al hilo de la anterior imagen, las zonas específicas delimitadas integran los siguientes distritos y barrios:

- ZE-1: el distrito de Ciutat Vella, los barrios de l'Antiga Esquerra i Dreta de l'Eixample, parte del barrio de Sant Antoni (las manzanas situadas al este de la calle Comte Urgell y al sur de la calle), los barrios del Poble-sec, d'Hostafrancs, la Vila de Gràcia, la Vila Olímpica del Poblenou i el barrio del Poblenou.
- ZE-2: Corresponde a los barrios de la Nova Esquerra de l'Eixample, parte de Sant Antoni (las manzanas situadas al oeste de la calle Comte Urgell y al norte de la calle), la Sagrada Família, Fort Pienc, la Font de la Guatlla, Sants (con la excepción del ámbito Estació de Sants-subzona 4D), Les Corts, Sant Gervasi – Galvany, parte de los barrios del Putxet i el Farró i de Vallcarca i els Penitents, La Salut, el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova, el Baix Guinardó, y los barrios del Parc i la Llacuna del Poblenou, i de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou.
- ZE-3: Corresponde al resto de suelo urbano de la ciudad que forma parte del Pla y no incluido en las ZE-1 y ZE-2, exceptuando las zonas de actuación específica de la Marina del Prat Vermell (subzona 4A), La Sagrera (subzona 4B), el ámbito del 22@ Nord (subzona 4C) y el ámbito Estació de Sants (subzona 4D).
- ZE-4: Se divide en las subzonas: 4A (ámbito Marina del Prat Vermell), 4B (ámbito de La Sagrera), 4C (ámbito 22@ Nord) i 4D (ámbito Estació de Sants).

Por otro lado, las **principales novedades del PEUAT 2022** son las siguientes:

1. Hogares compartidos y viviendas de uso turístico.

La normativa introduce la posibilidad de implantar hogares compartidos en las zonas en las que pueda habilitarse una nueva actividad turística (esencialmente en zonas de crecimiento contenido), o bien mediante la reconversión de una vivienda turística preexistente.

Se considera hogar compartido el alojamiento turístico que es la vivienda principal y residencia efectiva de la persona titular y que comparte como servicio de alojamiento turístico su vivienda con terceras personas a cambio de una contraprestación económica y por una estancia temporal no superior a 31 días.

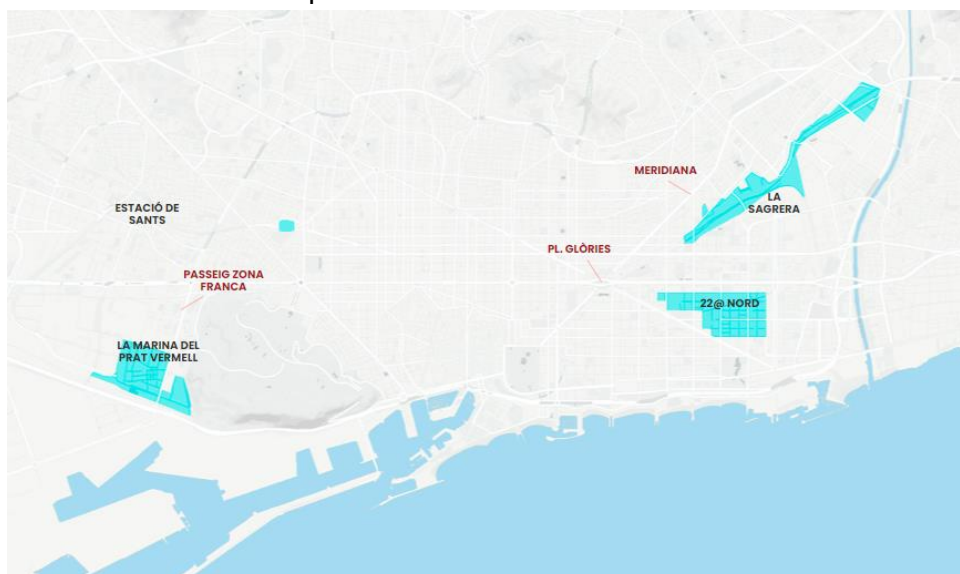
En ningún caso el titular del hogar compartido puede ser una persona jurídica, además, la persona titular debe residir en la vivienda mientras dure la estancia. Además, los títulos habilitantes para el desarrollo de la actividad de vivienda de uso turístico y de hogar compartido no son transmisibles.

Sin perjuicio de lo establecido en el PEUAT la regulación de las actividades de hogar compartido así como de viviendas de uso turístico se hará mediante una futura ordenanza municipal cuya entrada en vigor será motivo de revisión y/o modificación del PEUAT 2022.

2. Ámbito 22@ norte: zona de mantenimiento.

Con el PEUAT 2022 **la subzona denominada 4C (ámbito del 22@ norte) pasa a configurarse como una zona de mantenimiento** por lo que en dicha zona no se podrán aumentar las plazas turísticas existentes.

Mapa de las subzonas de la ZE-4.



3. Residencias colectivas docentes de alojamiento temporal.

El Plan prevé la implantación de residencias colectivas docentes de alojamiento temporal a través de la reconvención de establecimientos turísticos o albergues de juventud preexistentes o bien, a través de la nueva implantación con el cumplimiento general de las siguientes condiciones:

- a) No podrán situarse en edificios en los que existieran viviendas a partir del 1 de julio de 2015.
- b) Todo el edificio debe destinarse a esta actividad.
- c) Deberá existir una anchura física mínima de 8 metros desde la fachada hasta la calle.
- d) El uso deberá estar permitido por el planeamiento.
- e) La capacidad máxima será de 350 plazas.
- f) Deberán cumplirse las condiciones específicas de cada zona.

Por último, es de interés recordar que contra el PEUAT 2022 cabe recurso ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el plazo de dos meses desde su publicación, esto es, hasta el 26 de marzo de 2022.