
URÍA MENÉNDEZ

Aprobación inicial de la modificación del Plan Especial Urbanístico de Establecimientos de Alojamiento Turístico de Barcelona (PEUAT)

1 de febrero de 2021

Índice

Disposiciones generales	3
Condiciones de emplazamiento	6
Principales novedades del PEUAT 2021	10
Abogados de contacto	13

Disposiciones generales

APROBACIÓN INICIAL DEL PEUAT 2021

El pasado 29 de enero de 2021, la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Barcelona aprobó inicialmente el *Plan especial urbanístico para la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, viviendas de uso turístico, viviendas compartidas y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en la ciudad de Barcelona* (el “**PEUAT 2021**”), el cual supone una modificación y sustitución del anterior *Plan especial urbanístico para la ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, residencias colectivas de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico en la ciudad de Barcelona* (el “**PEUAT 2017**”), publicado en el *Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona* el día 1 de febrero.

Aunque las previsiones del PEUAT 2021 en materia de establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, residencias colectivas docentes y viviendas de uso turístico son muy parecidas a las que se contenían en el PEUAT 2017, de conformidad con la disposición derogatoria del PEUAT 2021, la entrada en vigor de este instrumento dejará sin efectos:

- El PEUAT 2017.
- El *Plan especial urbanístico para la regulación de las viviendas de uso turístico en la ciudad de Barcelona*, aprobado definitivamente el 1 de abril de 2016.
- Los distintos Planes especiales y Planes de usos de establecimientos de concurrencia pública que hayan sido aprobados con anterioridad a su publicación en todo aquello que regulen las actividades previstas en el PEUAT 2021, salvo en lo que se refiere a las condiciones generales de estos establecimientos o a la compatibilidad con otro tipo de establecimientos o actividades.

Por tanto, el PEUAT 2021 sustituirá y derogará el PEUAT 2017.

La aprobación inicial del PEUAT 2021 estará expuesta al público por un plazo de tres meses, durante el cual se podrán presentar alegaciones antes de su aprobación definitiva.

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PEUAT 2021

El ámbito de aplicación del PEUAT 2021 abarca el municipio de Barcelona, con determinadas excepciones relativas a los suelos destinados a parques naturales, zonas industriales y sistemas viarios y ferroviarios.

Su objeto es la regulación de la intensidad de los usos de los suelos incluidos en su ámbito de aplicación correspondientes a las actividades siguientes:

- Establecimientos de alojamiento turístico en sus modalidades de hotel, hotel apartamento, hostel y pensión y apartamentos turísticos, regulados por el Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Cataluña (“**Decreto 75/2020**”).
- Albergues de juventud, regulados por el Reglamento de la Ley 38/1991, de 30 de diciembre, de instalaciones destinadas a actividades con niños y jóvenes, aprobado por Decreto 140/2003, de 10 de junio.
- Viviendas de uso turístico reguladas por el Decreto 75/2020.
- Hogares compartidos regulados por el Decreto 75/2020.
- Residencias colectivas docentes de alojamiento temporal.

Por tanto, y como novedad respecto del PEUAT 2017, el PEUAT 2021 incorpora la regulación de las viviendas de uso turístico y de los hogares compartidos.

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

La aprobación inicial del PEUAT 2021 ha conllevado la suspensión y la prórroga de las suspensiones ya acordadas de distintos tipos de licencias:

- Se **prorroga la suspensión** de las comunicaciones previas de inicio de actividades para la instalación o ampliación del uso de **viviendas de uso turístico**, de las declaraciones responsables de apertura de esta actividad, del otorgamiento de licencias y admisión de comunicaciones previas para la realización de obras destinadas a la implantación de viviendas de uso turístico, y del otorgamiento de las licencias para la modificación del uso de los edificios en los que se prevea la implantación de nuevas viviendas de uso turístico para destinar la

totalidad de las entidades a la actividad de vivienda de uso turístico y otras actividades compatibles.

- Se **prorroga la suspensión** del otorgamiento de licencias y admisión de comunicaciones previas y declaraciones responsables de inicio de actividad para la instalación y ampliación de **hogares compartidos**, y del otorgamiento de licencias de admisión de comunicaciones previas para la realización de obras destinadas a la implantación de hogares compartidos.
- Se **suspenden** las comunicaciones y otras autorizaciones municipales conexas para la apertura, instalación o ampliación de los **distintos tipo de establecimientos turísticos** en sus modalidades de hotel, hotel apartamento, hostel y pensión y apartamentos turísticos, así como las licencias de nueva planta, gran rehabilitación o rehabilitación con cambio de uso principal del edificio, e incremento del volumen o techo edificable, o los comunicados inmediatos o diferidos vinculados a la instalación o ampliación de estas actividades.

Se excluyen de estas suspensiones las licencias y comunicados presentados en vigencia del informe previo regulado en el Manual Operativo del PEUAT 2017 o de los solicitados con anterioridad a la aprobación inicial del PEUAT 2021.

Condiciones de emplazamiento

ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO Y ALBERGUES DE JUVENTUD

Como ya sucedía con el PEUAT 2017, el PEUAT 2021 establece una serie de zonas específicas (“ZE”), áreas de tratamiento específico (“ATE”) y ejes principales en los que se limita con mayor o menor intensidad la implantación, modificación y ampliación de las actividades turísticas objeto del plan.

Las zonas específicas son las siguientes:

– **Zona específica ZE-1.**

Integra el distrito de Ciutat Vella, los barrios de l’Antiga Esquerra y Dreta de l’Eixample, parte del barrio de Sant Antoni, los barrios del Poble-sec, d’Hostafrancs, la Vila de Gràcia, la Vila Olímpica del Poblenou y el barrio del Poblenou.

La zona específica ZE-1 se configura como una zona de decrecimiento natural, en la que no se admite la implantación de nuevos establecimientos turísticos y albergues de juventud ni tampoco la ampliación de las plazas de los establecimientos existentes.

– **Zona específica ZE-2.**

Corresponde a los barrios de la Nova Esquerra de l’Eixample, parte de Sant Antoni, Fort Pienc, la Font de la Guatlla, Sants, Les Corts, Sant Gervasi - Galvany, parte de los barrios del Putxet y el Farró y de Vallcarca y els Penitents, La Salut, el Camp d’en Grassot y Gràcia Nova, el Baix Guinardó, y los barrios del Parc y la Llacuna del Poblenou, y de Diagonal Mar y el Front Marítim del Poblenou.

La zona específica ZE-2 se configura como una zona de mantenimiento, en la cual la implantación de un nuevo establecimiento turístico o albergue de juventud requiere el cumplimiento de una serie de condiciones sobre densidad de plazas y establecimientos en la zona específica ZE-2 y en el área determinada.

– **Zona específica ZE-3.**

Corresponde al resto de suelo urbano de la ciudad que forma parte del ámbito del PEUAT 2021 y que no está incluido en las zonas específicas ZE-1, ZE-2 y ZE-4.

La zona específica ZE-3 se configura como una zona de crecimiento contenido, en la cual la implantación de un nuevo establecimiento turístico o albergue de juventud o la ampliación de plazas existentes requiere el cumplimiento de una serie de condiciones sobre densidad de plazas en la zona específica ZE-3 y en el área determinada.

– **Zona específica ZE-4.**

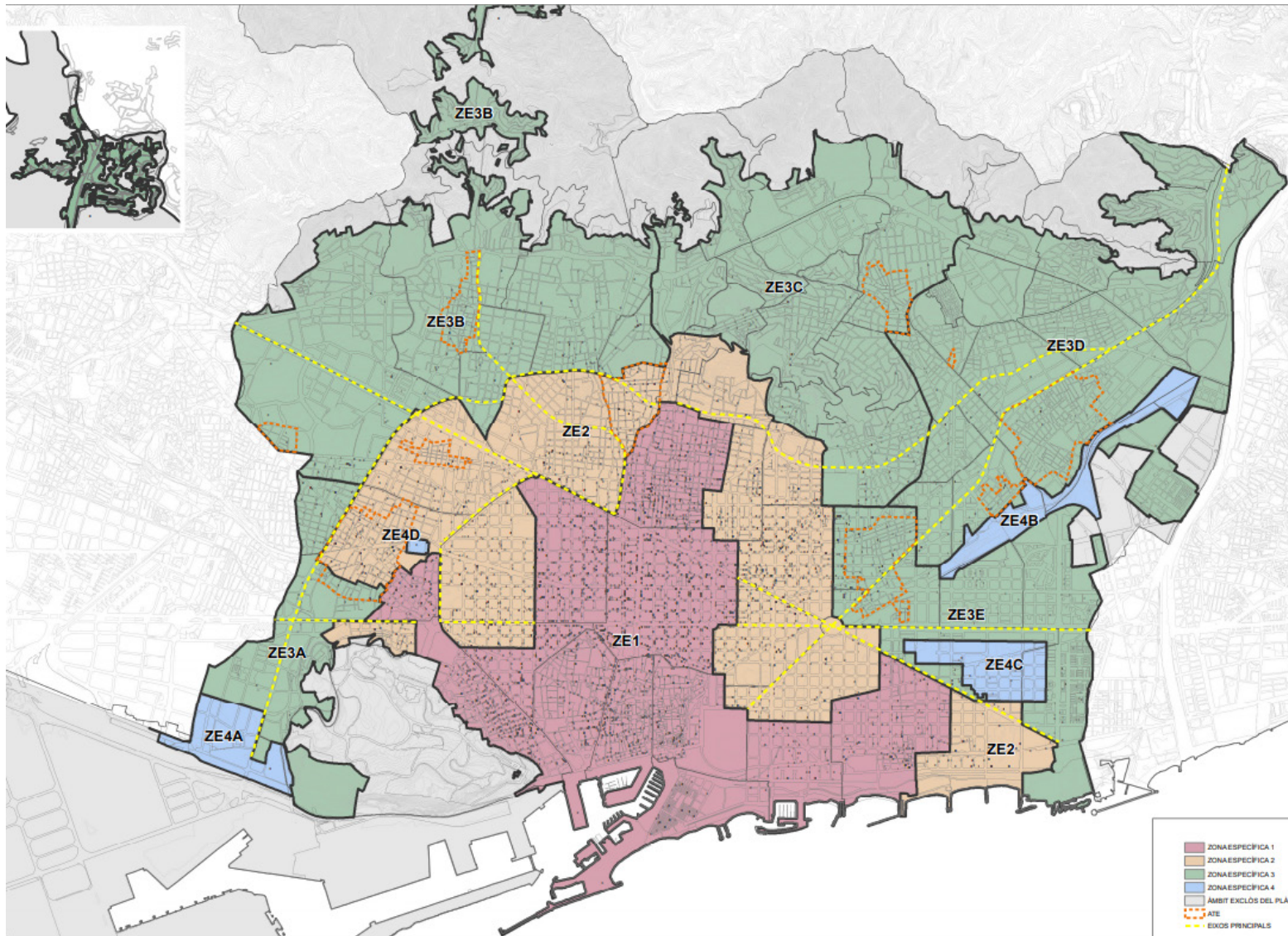
La zona específica ZE-4 se divide en las subzonas 4A (ámbito Marina del Prat Vermell), 4B (ámbito de La Sagrera), 4C (ámbito 22@ Norte) y 4D (ámbito Estación de Sants). Estas subzonas corresponden a ámbitos que han sido objeto de planeamiento urbanístico general específico y que se encuentran en desarrollo.

La implantación de nuevos establecimientos de alojamiento turístico en estas subzonas se limita y condiciona según la subzona en cuestión.

Por otro lado, las ATE corresponden a núcleos antiguos que conservan unas características urbanísticas singulares que comportan un tratamiento específico dentro de la ZE en la que se ubican. A las ATE se aplican las condiciones de la ZE-2 o ZE-3 en las que se ubican, con las limitaciones y condiciones adicionales establecidas en el artículo 20 del PEUAT 2021.

Finalmente, los ejes principales corresponden a la mayor parte de las vías estructurantes de la ciudad en sus tramos incluidos en la ZE-2, ZE-3 y ZE-4. Se les aplican las condiciones de la ZE en la que se ubican y las limitaciones establecidas en el artículo 21 del PEUAT 2021

El plano de ordenación P.2 del documento de la aprobación inicial del PEUAT 2021 establece la siguiente delimitación gráfica de las distintas ZE, ATE y ejes principales:



VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

La implantación de viviendas de uso turístico también se encuentra sujeta a condiciones de emplazamiento:

– **Zona específica ZE-1:**

En esta zona específica no se admiten nuevas habilitaciones. La disminución de habilitaciones posibilitará que se concedan nuevas autorizaciones en la zona específica ZE-3.

– **Zona específica ZE-2:**

Se admitirán nuevas habilitaciones en la medida en que se produzcan bajas de habilitaciones existentes en la misma zona específica ZE-2. También se admiten que estas nuevas altas resultantes de bajas se implanten en la zona específica ZE-3.

– **Zona específica ZE-3:**

Se admitirán nuevas habilitaciones en la medida en que se produzcan bajas de habilitaciones existentes en la misma zona específica ZE-3. También se permitirán nuevas habilitaciones si se producen bajas en las zonas específicas ZE-1 y ZE-2, con un máximo de 376 establecimientos.

– **Zona específica ZE-4:**

En esta zona no se admite la implantación de viviendas de uso turístico.

Entre otros requisitos que se deberán cumplir, las nuevas viviendas de uso turístico se deberán implementar en edificios que no tuviesen una entidad destinada a vivienda a fecha 1 de julio de 2015.

Principales novedades del PEUAT 2021

PROHIBICIÓN DE LOS HOGARES COMPARTIDOS EN TODO EL ÁMBITO DEL PLAN

La Generalitat de Catalunya reguló mediante el Decreto 75/2020 la figura del “hogar compartido”, el cual es *“el alojamiento turístico que es la vivienda principal y residencia efectiva de la persona titular y que se comparte como servicio de alojamiento con terceras personas a cambio de contraprestación económica y para una estancia de temporada. La persona titular debe residir en la vivienda mientras dura la estancia”*.

De conformidad con el artículo 241-1.2 del Decreto 75/2020, se considera estancia de temporada *“toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días”*.

El artículo 24 del PEUAT 2021 impide la implantación de hogares compartidos en todo el ámbito del plan.

LIMITACIÓN DE LAS PLAZAS TURÍSTICAS EN LA SUBZONA 4C (ÁMBITO 22@ NORTE)

En el PEUAT de 2017, la subzona 4C (ámbito 22@ norte) preveía un crecimiento equilibrado de plazas turísticas para preservar la vocación productiva del área y potenciar la implantación de actividades.

Sin embargo, la aprobación inicial del PEUAT 2021 califica esta subzona como una zona de mantenimiento. El motivo de este cambio es, de acuerdo con la memoria de la aprobación inicial del PEUAT 2021, *“preservar la vocación productiva de la MPGM y la implantación de las actividades @, así como posibilitar el incremento de la vivienda, con el objetivo de mantener la oferta de alojamiento turístico existente, ya bastante elevada con relación a la superficie del ámbito”*.

Ello implica que en esta subzona no podrá crecer el número total de plazas existentes en el ámbito. Además, en caso de que sí se implante un nuevo alojamiento, deberá adecuarse a determinadas condiciones de densidad. Finalmente, tampoco se admite la ampliación del número de plazas de los establecimientos existentes.

NUEVA REGULACIÓN DE LAS RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES

La regulación de la implantación de las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en la ciudad de Barcelona está previsto que se lleve a cabo desde dos instrumentos diferenciados:

1. Las residencias ubicadas en solares calificados de equipamiento de alojamiento dotacional se regulan por la Modificación del Plan General Metropolitano para regular el sistema de equipamientos de alojamiento dotacional al municipio, aprobada inicialmente el 17 de noviembre de 2020 y actualmente en trámite.
2. Las Residencias ubicadas en suelo de zona para actividades de residencias colectivas docentes de alojamiento temporal se rigen por el PEUAT 2021.

Por tanto, lo establecido en la aprobación inicial del PEUAT 2021 solo se aplica a la implantación de residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, ya sea mediante la reconversión de un establecimiento de alojamiento turístico o albergue de juventud existente, ya sea a través de la nueva implantación de residencias.

Debido al crecimiento importante de esta tipología de alojamientos en los últimos cuatro años, se establecen, entre otras, las siguientes condiciones para su implantación:

- Solo se podrán situar en edificios en los que ninguna de sus entidades estuviese destinada al uso de vivienda a fecha 1 de julio de 2015.
- El edificio entero se deberá destinar a la actividad que se pretende implantar, con la única excepción de la planta baja, que se podrá destinar a otros usos admitidos siempre que no sean el de vivienda.
- Las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal tendrán una capacidad máxima de 350 plazas.
- En las Zonas específicas ZE-1 y ZE-2 no se admite la implementación de nuevos establecimientos de residencia colectiva docente de alojamiento temporal ni la ampliación de plazas de las residencias existentes (excepto que se trate de una reconversión de otro alojamiento turístico).

- En las Zonas específicas ZE-3 y ZE-4, la implantación de nuevas residencias colectivas docentes de alojamiento temporal, así como la ampliación de plazas de las existentes, deberán respetar la distancia mínima radial entre establecimientos siguiente:

Número de plazas	Distancia (m)
0-150	200
>150-250	250
>250-350	300
>350-500	400
>500	800

Asimismo, se debe destacar que no se establece la necesidad de tramitación y aprobación del correspondiente plan especial urbanístico en caso de nueva implantación o reconversión de residencias colectivas docentes de alojamiento temporal situadas en suelo de zona, tal y como sí preveía el PEUAT 2017 para las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal que se ubicaban en suelo calificado de equipamiento.

Finalmente, por aplicación de la disposición transitoria octava, mientras el Ayuntamiento no apruebe una ordenanza para regular las residencias colectivas de alojamiento temporal, las residencias en suelo de zona deberán respetar en todo caso las siguientes condiciones funcionales:

- Las superficies útiles mínimas de las habitaciones serán de 7 m² para las habitaciones individuales y de 12 m² para las habitaciones dobles. El baño de la habitación se contabilizará aparte.
- No se admiten unidades superiores a la habitación doble.
- Se dedicará un mínimo de un 20 % del techo sobre rasante a zonas comunes.

Abogados de contacto



Noemí Blázquez Alonso

Counsel

+34934165521|

noemi.blazquez@uria.com|



Pau Panadés i Jordà

Asociado

+34934165100

pau.panades@uria.com

**BARCELONA
BILBAO
LISBOA
MADRID
PORTO
VALENCIA
BRUXELLES
LONDON
NEW YORK
BOGOTÁ
CIUDAD DE MÉXICO
LIMA
SANTIAGO DE CHILE**

www.uria.com

La información contenida en esta publicación es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico