

Nuevo 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

La Comisión de Ecología y Urbanismo del Ayuntamiento de Barcelona ha dado luz verde al nuevo PEUAT

El pasado día 14, se aprobó 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” (“PEUAT”) en la Comissió d’Ecologia, Urbanisme, Infraestructures i Mobilitat. Está previsto que en el próximo pleno del Consell Municipal del Ayuntamiento, que tendrá lugar el próximo 23 de diciembre de 2021, se apruebe definitivamente el PEUAT. Por tanto, una vez aprobado por el pleno, solo deberá publicarse en el BOPB para que entre en vigor.

Según ha anunciado el Ayuntamiento, las principales novedades del texto de aprobación definitiva respecto del texto de aprobación inicial de 29 de enero de 2021 son:

- En relación con las viviendas de uso turístico:
 - La zona específica 2 (ZE-2) pasa a ser considerada de decrecimiento natural (igual que la zona específica 1). Por tanto, si se cierra en la zona específica 2 una vivienda de uso turístico, no se podrá volver a abrir (igual que ocurre en la zona específica 1).
 - En el distrito de Ciutat Vella, se permite la agrupación de viviendas de uso turístico que dispusieran de licencia previa.
- En cuanto a las *llars compartides*, como norma general siguen prohibidas en todo el municipio de Barcelona, pero se establece una excepción: la reconversión de viviendas de uso turístico en *llars compartides*. Es decir, en caso de que se cuente con licencia de vivienda de uso turístico, se puede renunciar a ella para abrir una *llar compartida*.

Al respecto, es importante destacar que el alquiler de habitaciones para uso habitual (de más de 31 días) se podrá seguir haciendo como hasta ahora.

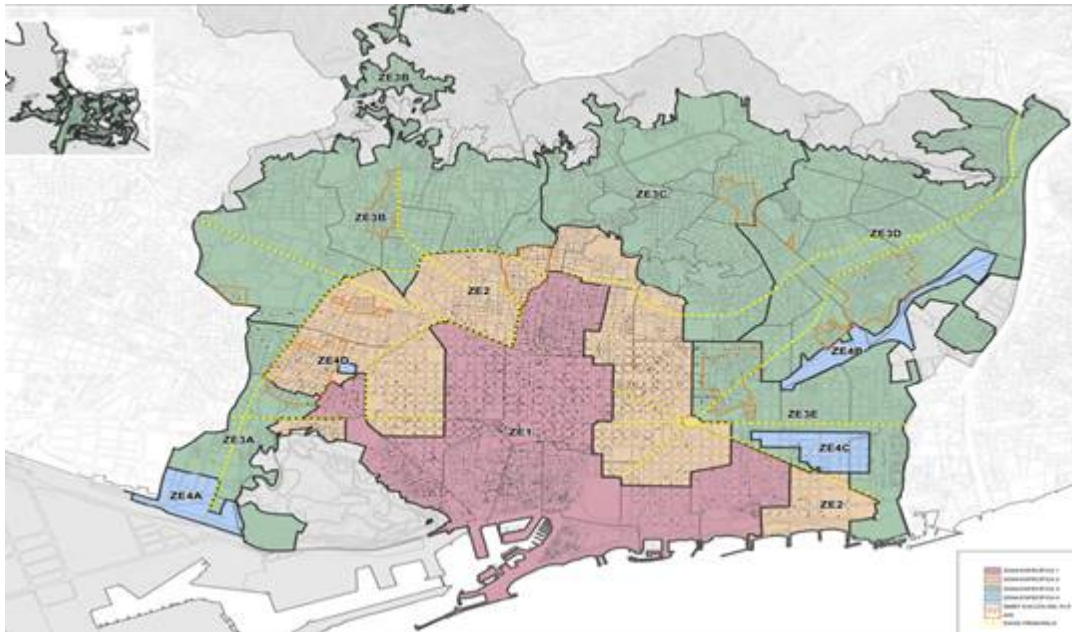
Además, se establece como mecanismo de revisión del PEUAT la redacción de una ordenanza para limitar el impacto de las *llars compartides*, con el objetivo de garantizar el derecho a la vivienda y facilitar la inspección y control de dichas actividades.

- Se tiene previsto aprobar una ordenanza específica de inspección y control de las actividades previstas en el PEUAT. Parece que el texto definitivo del PEUAT se remitirá a una regulación posterior de esta ordenanza y se prevé que, cuando se apruebe dicha ordenanza, se revisará el PEUAT según los términos de esta.
- Se elimina la bolsa existente de viviendas de uso turístico que se habían dado de baja en las distintas zonas de la ciudad (dicha bolsa estaba conformada por un total de 46 habilitaciones de viviendas de uso turístico que podían volver a implantarse).

Asimismo, respecto del texto de la aprobación inicial del PEUAT se mantienen las siguientes previsiones:

- Se cumplen las determinaciones que establecía la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya que anuló el PEUAT 2017:
 - Se incorpora el estudio económico y financiero junto con la actualización del censo de establecimientos turísticos.
 - Se elimina la previsión de reducir en un 20 % las plazas en caso de reforma de gran rehabilitación en zona específica 1 (ZE-1).
 - Se elimina la posibilidad de establecer pequeños hoteles (aproximadamente 50 plazas) en aquellas calles de entre 6 y 8 metros de anchura.
- La zona del 22@ pasa de ser zona específica 4 (ZE-4) a zona específica 2 (ZE-2) y, por tanto, no se pueden abrir nuevos alojamientos turísticos.
- Solo se permite la apertura de nuevas residencias de estudiantes en suelo de zona (por tanto, suelo privado) en las zonas específicas 3 y 4. Recordemos que las residencias de estudiantes en suelo de equipamiento de alojamiento dotacional no se regulan por el PEUAT, sino por la Modificación del Plan General Metropolitano para regular el sistema de equipamientos de alojamiento dotacional, que aún debe aprobarse definitivamente (la aprobación inicial fue el 17 de noviembre de 2020).

Para mayor claridad, se adjunta el siguiente plano con la localización de cada una de las zonas específicas, que se mantiene inalterado respecto de la aprobación inicial del PEUAT:



ABOGADOS DE CONTACTO



Noemi Blázquez Alonso
Counsel
+34 618779198
noemi.blazquez@uria.com



Diego Armero Montes
Socio
+34 630923740
diego.armero@uria.com



Juan Antonio Pérez Rivarés
Socio
+34934165552
juan.perezrivares@uria.com

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