
URÍA MENÉNDEZ

Aprobación definitiva del Plan Especial
Urbanístico para la regulación de los
Establecimientos de Alojamiento Turístico de
Barcelona (PEUAT)

26 de enero de 2022

Índice

Disposiciones generales	3
Condiciones de emplazamiento	5
Principales novedades del PEUAT 2021	9
Abogados de contacto.....	12

Disposiciones generales

APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PEUAT 2021

El 26 de enero de 2022 se publicó en el *Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona* 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* aprobado definitivamente el pasado 23 de diciembre de 2021 por el Plenario del Consejo Municipal del Ayuntamiento de Barcelona (el “**PEUAT 2021**”), que supone la 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**”), aprobado definitivamente el 27 de enero de 2017.

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 única del PEUAT 2021 la entrada en vigor de este instrumento deja 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 en fecha 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.

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 tipologías genéricas 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 en suelo de zona.

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.

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.

No se contempla la implantación de ninguna otra tipología de alojamiento turístico más allá de las reguladas explícitamente en el PEUAT 2021.

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, la Sagrada Família, 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. Además, en dicha zona específica no se admite la ampliación del número de plazas de los establecimientos existentes.

– **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.**

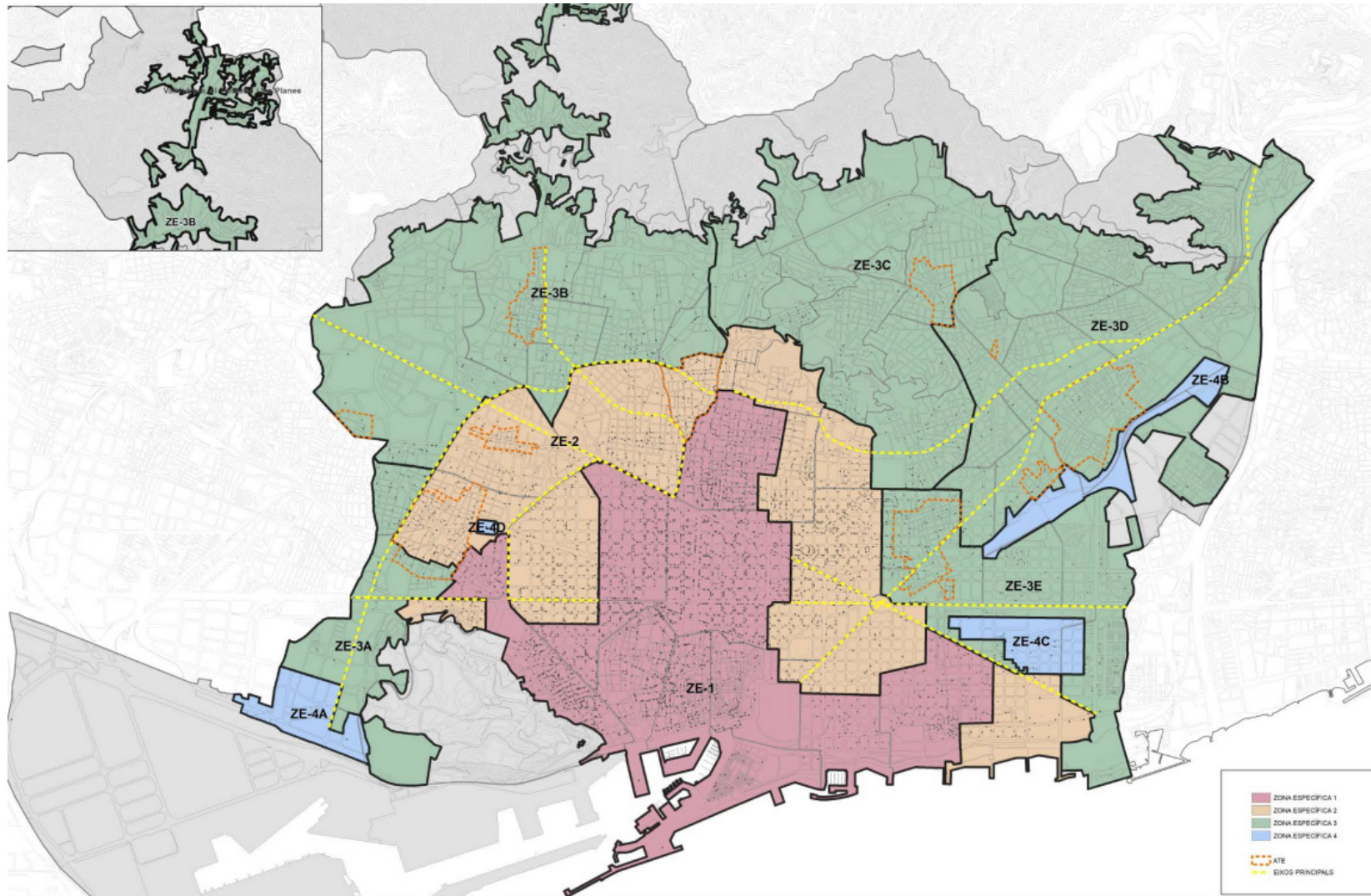
La zona específica ZE-4 se divide en las subzonas 4A (ámbito Marina del Prat Vermell), 4B (ámbito de La Sagrera), 4C (ámbito 22@ Norte) y 4D (ámbito Estación de Sants). Estas subzonas corresponden a ámbitos que han sido objeto de planeamiento urbanístico general específico y que se encuentra en desarrollo.

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 las que se ubican. Comprende los núcleos antiguos de Sants, Les Corts, Sarrià, Horta, Sant Andreu, Clot-Camp de l'Arpa, Farró, Sant Ramon Nonat i Vilapicina. 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. Es importante mencionar que en las ATE no se admite la ampliación de plazas de los establecimientos existentes.

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. En concreto, la Gran Vía de les Corts Catalanes, Avenida Diagonal, Avenida de Josep Tarradellas, Avenida Meridiana, Ronda del Mig, Calle de Tarragona, Vía Augusta y Paseo de la Zona Franca. 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 definitiva del PEUAT 2021 establece la siguiente delimitación gráfica de las distintas ZE, ATE y ejes principales:



VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Según la definición del Decreto 75/2020, la “vivienda de uso turístico” se configura como aquella que *“es cedida por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, a cambio de contraprestación económica para una estancia de temporada y en condiciones de disponibilidad inmediata y con las características que determina el mencionado Decreto”*.

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:**

En esta zona específica tampoco se admiten nuevas habilitaciones. La disminución de habilitaciones también posibilitará que se concedan nuevas autorizaciones 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, ZE-2 y ZE-4, con un máximo de 370 establecimientos.

– **Zona específica ZE-4:**

En esta zona no se admite la implantación de viviendas de uso turístico. Como sucede para el caso de las ZE-1 y ZE-2, la disminución de habilitaciones también posibilitará que se concedan nuevas autorizaciones en la zona específica ZE-3.

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, ni en planta baja ni en vivienda unifamiliar.

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 PEUAT posibilita la implantación de hogares compartidos a través de la reconversión de viviendas de uso turístico existentes y donde pueda habilitarse una nueva actividad de vivienda de uso turístico (esencialmente, en la ZE-3).

A los efectos de regular los requisitos y condiciones para el ejercicio de la actividad de hogar compartido, se prevé la aprobación una ordenanza municipal, cuya entrada en vigor será motivo de revisión y/o modificación puntual del PEUAT 2021.

Sin perjuicio de los requisitos establecidos en la futura ordenanza municipal, la actividad de hogar compartido está sujeta a las condiciones previstas en el PEUAT 2021. En caso de optar por la reconversión de vivienda de uso turístico, deberá mediar renuncia voluntaria previa a la habilitación legal de actividad de vivienda de uso turístico original. Además, deberá efectuarse en el mismo emplazamiento de la actividad de vivienda de uso turístico a que se ha renunciado y se permite en las ZE-1, ZE-2, ZE-3 y ZE-4.

No obstante, el PEUAT 2021 prohíbe que el titular del hogar compartido pueda ser una persona jurídica. Además, los títulos habilitantes que amparan el desarrollo de las actividades de vivienda de uso turístico y de hogar compartido son intransmisibles.

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, el PEUAT 2021 califica esta subzona como una zona de mantenimiento. El motivo de este cambio es, de acuerdo con la memoria del PEUAT 2021, *“preservar la vocación productiva de la MPMG 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 puede crecer el número total de plazas existentes en el ámbito. Además, en caso de que 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 se prevé llevar 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 en zona para actividades de residencias colectivas docentes de alojamiento temporal se rigen por el PEUAT 2021.

Por tanto, lo establecido en el PEUAT 2021 solo se aplica a la implantación de residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, bien mediante la reconversión de un establecimiento de alojamiento turístico o albergue de juventud existente, o bien a través de la nueva implantación de las 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 podrán situarse 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, la cual 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

Finalmente, 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.

Abogados de contacto



Noemí Blázquez Alonso

Counsel

+34 93 416 55 21

noemi.blazquez@uria.com

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

www.uria.com

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