

NOTA RELATIVA A L'APROVACIÓ INICIAL DEL NOU PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS (PEUAT), DE BARCELONA

El passat 29 de gener de 2021 la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona va aprovar inicialment el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT). L'anunci es va publicar el dia 1 de febrer de 2021 al Butlletí oficial de la Província de Barcelona (BOPB), i la intenció del govern municipal és la d'aconseguir-ne l'aprovació definitiva a l'estiu.

Els documents objecte de l'aprovació inicial es troben en exposició pública pel termini de tres mesos, durant els quals els interessats podran presentar les al·legacions i documentació que estimin pertinent.

L'objectiu fonamental del nou Pla, com el de l'encara vigent de 2017, és el de regular les condicions urbanístiques per a la implantació d'establiments turístics a la ciutat de Barcelona (excepte Collserola, parc de Montjuic i Port).

En aquest sentit, el nou PEUAT té una estructura i sistemàtica molt similars a les del vigent PEUAT (requisits generals de distància radial, distància lineal, trams de carrer, no existència d'habitatges a data 1/7/2015, edifici sencer, carrer de 8 metres d'amplada i requisits per a cada zona específica, àrea de tractament específic i eixos principals), si bé, com es veurà tot seguit, incorpora novetats que cal tenir en compte.

El Pla es revisa en compliment de l'establert a la disposició final segona del vigent PEUAT, que preveu la valoració de la seva aplicació i eventual revisió passats 4 anys de la seva entrada en vigor.

A més a més, l'anul·lació per part dels Tribunals de diversos articles del PEUAT de 2017 també ha posat de manifest la necessitat de revisar el Pla¹. Fruit d'aquestes declaracions de nul·litat s'han modificat o suprimit les següents determinacions:

En primer lloc, per als establiments existents en règim de disconformitat amb les determinacions del planejament, el nou PEUAT es limita a remetre's al règim de disconformitat de l'article 108 del Text refós de la Llei d'urbanisme, enlloc d'establir un règim propi (com feia el PEUAT 2017).

¹ Cal recordar que, l'any 2019, el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va declarar la nul·litat del PEUAT per insuficiència de la seva anàlisi econòmica-financera, decisió que no és ferma atès que s'està a l'espera de la resolució del recurs de cassació autonòmica interposat per l'Ajuntament de Barcelona. Per tant, la present revisió (amb la suspensió de llicències que comporta) també constitueix una mesura preventiva per evitar els efectes d'una eventual nul·litat, definitiva i ferma, del PEUAT 2017.

Així mateix, se suprimeix l'obligació de reduir un 20% el nombre de places quan es realitzin obres majors de consolidació, reforma o gran rehabilitació.

En segon lloc, s'ha suprimit l'ús de l'alta al Cadastre com a mitjà únic de prova de la preexistència de l'ús d'habitatge a una determinada data, en no ser aquesta la finalitat per la qual es va crear el Cadastre, admetent-se en el nou PEUAT qualsevol altre mitjà de prova vàlid.

En tercer lloc, s'ha suprimit disposició addicional primera del PEUAT 2017, relativa a l'obligació d'agrupar habitatges d'ús turístic (en endavant, HUT) a Ciutat Vella, amb l'obligació de cessar l'activitat en cas de no fer-ho, en resultar dita determinació contrària al règim d'extinció de títols habilitants.

En quart lloc, degut a la seva complexitat i inadequació, s'elimina el mecanisme que s'havia dissenyat per tal de permetre la implantació d'establiments de petit format en carrers d'entre 6 i 8 metres d'amplada.

En cinquè lloc, s'ha suprimit la necessitat de sol·licitar i obtenir una autorització de modificació d'ús de l'edifici a la propietat on es prevegi la implantació de nous HUT (comunitat de propietaris o propietat vertical), atès que era una exigència de dret privat, aliena al Pla.

Finalment, s'ha incorporat com a annex al Pla un nou estudi econòmic més extens i millor justificat, atesa la insuficiència de la documentació d'avaluació econòmica i financera de l'anterior Pla.

Pel que fa a la zonificació proposada pel nou Pla, en general es manté l'establerta en el PEUAT 2017, a excepció de la nova ZE-4D Estació de Sants, que es configura com a àrea de transformació. Per aquesta subzona, el PEUAT manté les previsions efectuades per la *Modificació del Pla general metropolitana 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 m².

Una altra novetat destacable del Pla és que es posa fre a les habitacions turístiques, atès que no s'admet la implantació de llars compartides. Aquestes són definides, de conformitat amb la legislació sectorial sobre turisme, com aquell 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. En conseqüència, sí que es permeten els lloguers d'habitacions de temporada

més llarga que es fan habitualment a estudiants o treballadors temporals, els quals no tenen la consideració d'estades turístiques.

Així mateix, s'estableix una nova regulació per a les residències d'estudiants que s'ubiquin en solars que no estiguin qualificats d'equipament, és a dir, les que estiguin en sòl de zona. Es mantenen les condicions comunes per a tot tipus d'allotjaments: no substitució d'ús d'habitatge, ubicació en edifici exclusiu, amplada de carrer de 8 m i capacitat màxima de 350 places. A més, la proposta no permet l'obertura de noves residències a les zones de decreixement (ZE-1) i de manteniment (ZE-2), excepte si es reconverteix un allotjament turístic o alberg de joventut. Per tant, només es permet la nova implantació i l'ampliació a les ZE-3 i ZE-4, amb una limitació de densitat per distància radial entre residències.

En relació amb la regulació dels HUT, el nou Pla preveu paràmetres d'ordenació molt similars als de 2017, amb alguna precisió. No es podran situar habitatges d'ús turístic en cap edifici en què hi hagués una entitat destinada a habitatge a data 1 de juliol de 2015. A més, la normativa del Pla aclareix que no es permet la implantació d'HUT en habitatge de protecció oficial, en consonància amb la Llei pel dret a l'habitatge. Tampoc es podran situar HUT en planta baixa, ni en habitatge unifamiliar. Pel que fa a la densitat, es manté la màxima d'HUT a l'àmbit del Pla i s'estableix una limitació en relació amb la densitat d'illa resultant d'HUT habilitats legalment, que haurà de ser inferior a l'1,48% o alternativament fins arribar a un màxim de 10 HUT per completar usos de no-habitatge en un edifici sencer.

A la ZE-1, definida com a zona de decreixement, no s'admeten noves habilitacions per a HUT; i a la ZE-2, determinada com a zona de manteniment, es proposa mantenir les habilitacions de HUT existents. Tanmateix, quan es produeixi una baixa en el Cens en aquestes zones específiques o en la pròpia ZE-3, es permetrà obrir un nou establiment en aquesta darrera, sempre i quan no se superi el límit màxim d'habilitacions traslladables. Finalment, a la ZE-4 no s'admet la implantació d'habitatges d'ús turístic en cap de les seves subzones.

Per altra banda, al sector nord del 22@ no es podrà ampliar el nombre de places dels establiments existents, mentre que, en definir-se com una zona de manteniment, es preveu la implantació de nous establiments sempre que es compleixin les condicions imposades al Pla. El PEUAT de 2017 delimitava aquest sector com una zona de tractament específic i hi permetia un creixement equilibrat de places turístiques per preservar la vocació productiva de l'àrea i potenciar la implantació d'activitats @. No obstant, en els últims anys les places hoteleres hi han crescut considerablement, i a més el nou planejament del 22@ preveu fer-hi créixer l'habitatge i fomentar-hi la mixtura

d'usos i la vida quotidiana. Per tot això, el sector nord del 22@ passa a considerar-se zona de manteniment.

Cal esmentar, a més a més, que es reconeix expressament els establiments hotelers - clau 10, zona de dotació hotelera (que el vigent Pla havia obviat). Segons la Disposició addicional primera del PEUAT aprovat inicialment, es mantenen les previsions efectuades per la MPGM relativa a la definició i regulació de la zona de dotació hotelera i determinació dels sòls que afecten aquesta, en l'àmbit del terme municipal de Barcelona (Pla d'Hotels), aprovada definitivament el 6 d'octubre de 1989. L'eventual desaparició dels establiments hotelers situats en sòls qualificats amb la clau 10 causarà baixa de l'activitat en el cens i implicarà un decrement de la densitat màxima de places i establiments, amb independència de la zona específica en la qual estiguin situats. Aquestes baixes no formaran part de la capacitat de creixement prevista en aquest pla.

Per altra banda, es preveu l'aprovació d'un nou manual operatiu, el qual haurà de facilitar l'aplicació de les determinacions del nou Pla, preveient-se l'aplicació transitòria del manual operatiu del PEUAT 2017, en tot allò que no contradigui el nou planejament.

Finalment, els establiments i places a considerar en el moment d'entrada en vigor del Pla especial urbanístic per aplicar les determinacions que s'hi estableixen són les que resulten del cens del Pla. Com a annex al cens, l'aprovació inicial incorpora un llistat de sol·licituds en tràmit abans de l'1 de juliol de 2015, que s'han de resoldre d'acord amb les determinacions del planejament anterior, així com un llistat de sol·licituds en tràmit que s'han de resoldre de conformitat amb les determinacions del PEUAT 2017. Qüestions que, òbviament, caldrà revisar si s'és titular d'algun establiment i/o és disposa d'alguna autorització en tràmit.

Barcelona, 26 de febrer de 2021.

Albert Llop Martí
Pareja i Associats, advocats