

NOTA RELATIVA A LA APROBACIÓN INICIAL DEL NUEVO PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS (PEUAT), DE BARCELONA

El pasado 29 de enero de 2021 la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Barcelona aprobó inicialmente el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT). El anuncio se publicó el día 1 de febrero de 2021 en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB), y la intención del gobierno municipal es la de conseguir su aprobación definitiva en verano.

Los documentos objeto de la aprobación inicial se encuentran en exposición pública por un plazo de tres meses, durante el cual los interesados podrán presentar las alegaciones y documentación que estimen pertinente.

El objetivo fundamental del nuevo Plan, como el del todavía vigente de 2017, es el de regular las condiciones urbanísticas para la implantación de establecimientos turísticos en la ciudad de Barcelona (excepto Collserola, parque de Montjuic y Port).

En este sentido, el nuevo PEUAT tiene una estructura y sistemática muy similares a las del vigente PEUAT (requisitos generales de distancia radial, distancia lineal, tramos de calle, no existencia de viviendas en fecha 01/07/2015, edificio entero, calle de 8 metros de ancho y requisitos para cada zona específica, área de tratamiento específico y ejes principales), si bien, como se verá a continuación, incorpora novedades a tener en cuenta.

El Plan se revisa en cumplimiento de lo establecido en la disposición final segunda del vigente PEUAT, que prevé la valoración de su aplicación y eventual revisión pasados 4 años de su entrada en vigor.

Además, la anulación por parte de los Tribunales de varios artículos del PEUAT de 2017 también ha puesto de manifiesto la necesidad de revisar el Plan². Fruto de estas declaraciones de nulidad se han modificado o suprimido las siguientes determinaciones:

En primer lugar, para los establecimientos existentes en régimen de disconformidad con las determinaciones del planeamiento, el nuevo PEUAT se limita a remitirse al régimen de disconformidad del artículo 108 del text refós de

² Hay que recordar que, en el año 2019, el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña declaró la nulidad del PEUAT por insuficiencia de su análisis económico-financiera, decisión que no es firme dado que se está a la espera de la resolución del recurso de casación autonómica interpuesto por el Ayuntamiento de Barcelona. Por tanto, la presente revisión (con la suspensión de licencias que conlleva) también constituye una medida preventiva para evitar los efectos de una eventual nulidad, definitiva y firme, del PEUAT 2017.

la Llei d'Urbanisme, en lugar de establecer un régimen propio (como hacía el PEUAT 2017).

Asimismo, se suprime la obligación de reducir un 20% el número de plazas cuando se realicen obras mayores de consolidación, reforma o gran rehabilitación.

En segundo lugar, se ha suprimido el uso del alta en el Catastro como medio único de prueba de la preexistencia del uso de vivienda en una determinada fecha, al no ser ésta la finalidad para la que se creó el Catastro, admitiéndose en el nuevo PEUAT cualquier otro medio de prueba válido.

En tercer lugar, se ha suprimido la disposición adicional primera del PEUAT 2017, relativa a la obligación de agrupar viviendas de uso turístico (en adelante, HUT) en Ciutat Vella, con la obligación de cesar la actividad en caso de no hacerlo, al resultar dicha determinación contraria al régimen de extinción de títulos habilitantes.

En cuarto lugar, debido a su complejidad e inadecuación, se elimina el mecanismo que se había diseñado para permitir la implantación de establecimientos de pequeño formato en calles de entre 6 y 8 metros de ancho.

En quinto lugar, se ha suprimido la necesidad de solicitar y obtener una autorización de modificación de uso del edificio a la propiedad donde se prevea la implantación de nuevos HUT (comunidad de propietarios o propiedad vertical), dado que era una exigencia de derecho privado, ajena al Plan.

Finalmente, se ha incorporado como anexo al Plan un nuevo estudio económico más extenso y mejor justificado, dada la insuficiencia de la documentación de evaluación económica y financiera del anterior Plan.

En cuanto a la zonificación propuesta por el nuevo Plan, en general se mantiene la establecida en el PEUAT 2017, a excepción de la nueva ZE-4D Estació de Sants, que se configura como área de transformación. Para esta subzona, el PEUAT mantiene las previsiones efectuadas por la *Modificació del Pla general metropolità a l'Estació de Sants i el seu entorn*, aprobada definitivamente en fecha 20 de octubre de 2003, respecto de la posibilidad de ampliación del hotel existente con un máximo de 4.000 m²st.

Otra novedad destacable del Plan es que se pone freno a las habitaciones turísticas, dado que no se admite la implantación de hogares compartidos. Estos son definidos, de conformidad con la legislación sectorial sobre turismo, como aquel 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 por una estancia de temporada, es decir, por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días. En consecuencia, sí que se permiten los alquileres de habitaciones de temporada más larga que se hacen habitualmente a estudiantes o trabajadores temporales, los cuales no tienen la consideración de estancias turísticas.

Asimismo, se establece una nueva regulación para las residencias de estudiantes que se ubiquen en solares que no estén calificados de equipamiento, es decir, las que estén en suelo de zona. Se mantienen las condiciones comunes para todo tipo de alojamientos: no sustitución de uso de vivienda, ubicación en edificio exclusivo, ancho de calle de 8 m y capacidad máxima de 350 plazas. Además, la propuesta no permite la apertura de nuevas residencias en las zonas de decrecimiento (ZE-1) y de mantenimiento (ZE-2), excepto si se reconvierte un alojamiento turístico o albergue de juventud. Por tanto, sólo se permite la nueva implantación y la ampliación a las ZE-3 y ZE-4, con una limitación de densidad por distancia radial entre residencias.

En relación con la regulación de los HUT, el nuevo Plan prevé parámetros de ordenación muy similares a los de 2017, con alguna precisión. No se podrán situar viviendas de uso turístico en ningún edificio en el que hubiera una entidad destinada a vivienda en fecha 1 de julio de 2015. Además, la normativa del Plan aclara que no se permite la implantación de HUT en vivienda de protección oficial, en consonancia con la Llei del Dret a l'Habitatge. Tampoco se podrán situar HUT en planta baja, ni en vivienda unifamiliar. En cuanto a la densidad, se mantiene la máxima de HUT al ámbito del Plan y se establece una limitación en relación con la densidad de manzana resultante de HUT habilitados legalmente, que deberá ser inferior al 1,48% o alternativamente hasta llegar a un máximo de 10 HUT para completar usos de no-vivienda en un edificio entero.

En la ZE-1, definida como zona de decrecimiento, no se admiten nuevas habilitaciones para HUT; y en la ZE-2, determinada como zona de mantenimiento, se propone mantener las habilitaciones de HUT existentes. Sin embargo, cuando se produzca una baja en el Censo en estas zonas específicas o en la propia ZE-3, se permitirá abrir un nuevo establecimiento en esta última, siempre y cuando no se supere el límite máximo de habilitaciones trasladables. Finalmente, en la ZE-4 no se admite la implantación de viviendas de uso turístico en ninguna de sus subzonas.

Por otra parte, en el sector norte del 22@ no se podrá ampliar el número de plazas de los establecimientos existentes, mientras que, al definirse como una zona de mantenimiento, se prevé la implantación de nuevos establecimientos siempre que se cumplan las condiciones impuestas al Plan. El PEUAT de 2017 delimitaba este sector como una zona de tratamiento específico y permitía un crecimiento equilibrado de

plazas turísticas para preservar la vocación productiva del área y potenciar la implantación de actividades @. No obstante, en los últimos años las plazas hoteleras han crecido considerablemente, y además el nuevo planeamiento del 22@ prevé hacer crecer la vivienda y fomentar la mixtura de usos y la vida cotidiana. Por todo ello, el sector norte del 22@ pasa a considerarse zona de mantenimiento.

Cabe mencionar, además, que se reconocen expresamente los establecimientos hoteleros - clave 10, zona de dotación hotelera (que el vigente Plan había obviado). Según la Disposición adicional primera del PEUAT aprobado inicialmente, se mantienen las previsiones efectuadas por la MPGM relativa a la definición y regulación de la zona de dotación hotelera y determinación de los suelos que afectan a esta, en el ámbito del término municipal de Barcelona (Pla d'Hotels), aprobada definitivamente el 6 de octubre de 1989. La eventual desaparición de los establecimientos hoteleros situados en suelos calificados con la clave 10 causará baja de la actividad en el censo e implicará una disminución de la densidad máxima de plazas y establecimientos, con independencia de la zona específica en la que estén situados. Estas bajas no formarán parte de la capacidad de crecimiento prevista en este plan.

Por otra parte, se prevé la aprobación de un nuevo manual operativo, el cual deberá facilitar la aplicación de las determinaciones del nuevo Plan, previéndose la aplicación transitoria del manual operativo del PEUAT 2017, en todo aquello que no contradiga el nuevo planeamiento.

Finalmente, los establecimientos y plazas a considerar en el momento de entrada en vigor del Plan especial urbanístico para aplicar las determinaciones que se establecen son las que resultan del censo del Plan. Como anexo al censo, la aprobación inicial incorpora un listado de solicitudes en trámite antes del 1 de julio de 2015, que se resolverán de acuerdo con las determinaciones del planeamiento anterior, así como un listado de solicitudes en trámite que deben resolverse de conformidad con las determinaciones del PEUAT 2017. Cuestiones que, obviamente, será necesario revisar si se es titular de algún establecimiento y/o se dispone de alguna autorización en trámite.

Barcelona, 26 de febrero de 2021.

Albert Llop Martí
Pareja i Associats, advocats