

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A L'ORDENACIÓ DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC, ALBERGS DE JOVENTUT,
RESIDÈNCIES COL·LECTIVES D'ALLOTJAMENT TEMPORAL I HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A LA CIUTAT DE BARCELONA

COORDINACIÓ I DIRECCIÓ TÈCNICA

Aurora Lòpez Corduente

Amèlia Mateos de la Higuera

DIRECCIÓ JURÍDICA

Sonia Cobos

REDACCIÓ

Direcció de Serveis de Planejament i Direcció d'Actuació Urbanística, Ajuntament de Barcelona

Direcció de Planejament, BAGURSA

Barcelona Regional

COL·LABORACIÓ

Direcció de Turisme, Ajuntament de Barcelona

Parc Científic i Tecnològic. Turisme i Oci, Universitat Rovira i Virgili

Urbaning

Albert Cortina, Coordinació del Document d'Aprovació Inicial del PEUAT

Glòria Bardají

Marina Fajol

ESTUDIS DE REFERÈNCIA

Universitat Politècnica de Catalunya. Centre de Política de Sòl i Valoracions (UPC-CPSV)

Broseta Abogados, SLP

VOLUM I

MEMÒRIA

0. PREÀMBUL AL DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA

1. MARC DE REFERÈNCIA

- a. Introducció
- b. La mesura de Govern relativa a l'impuls del procés participatiu sobre el model turístic de Barcelona
- c. La suspensió de llicències
- d. El cens d'establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic (CEAT)
- e. Els espais de participació als agents implicats i a la ciutadania
- f. Els principis rectors

2. OBJECTE DEL PLA

3. ÀMBIT DEL PLA

4. OBJECTIUS DEL PEUAT

- a. Assoliment de la mixtura d'usos equilibrada
- b. Afavorir el dret a l'habitatge
- c. Preservar la qualitat de l'espai públic i minimitzar la pressió del turisme sobre aquest
- d. Evitar distorsions en la convivència ciutadana derivats de la pressió del turisme
- e. Afavorir la mobilitat
- f. Atendre a la diversitat morfològica dels teixits urbans
- g. El desenvolupament econòmic sostenible de les activitats econòmiques

5. EL TURISME I LA SEVA SITUACIÓ ACTUAL

- a. Política turística
- b. El turisme urbà
- c. Característiques de l'activitat turística a Barcelona
- d. Percepció ciutadana

6. EL TRACTAMENT DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC EN ALTRES CIUTATS

- a. Els casos internacionals
- b. Els casos de l'Estat espanyol

7. ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

- a. El Pla d'hotels de 1989
 - Context de la situació hotelera en 1987
 - Els plantejaments del Pla d'Hotels
- b. Els plans d'usos de regulació dels allotjaments turístics
 - Els plans d'usos com instruments per incidir en la implantació de les activitats
 - Els plans d'usos del districte de Ciutat Vella
 - El pla d'usos de La Rambla
 - El pla d'usos del barri del Poble Sec
 - El pla d'usos del districte de Gràcia
 - El pla d'usos del casc antic d'Horta
 - El pla d'Habitatges d'ús turístic
 - Els mecanismes de regulació utilitzats en els plans d'usos
- c. La Modificació de PGM per a la protecció del patrimoni històric artístic
- d. Altres planejaments de regulació d'activitats vinculades amb el turisme
 - Souvenirs
 - Emblemàtics

8. MARC LEGAL

- a. La Directiva de Serveis i el planejament urbanístic
 - La llibertat d'establiment en el marc de la Directiva 2006/123/CE i la seva transposició al Dret Intern
 - La Directiva de Serveis i la seva incidència sobre el planejament urbanístic
- b. Normativa sectorial reguladora dels establiments d'allotjament temporal
 - Establiments d'allotjament turístic
 - Albergs de joventut
 - Residències col·lectives d'allotjament temporal
 - Habitatges d'ús turístic
- c. La incardinació del PEUAT en el sistema de planejament urbanístic. Justificació de la figura
- d. Tramitació del PEUAT

9. ELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS. DEFINICIÓ DE LES TIPOLOGIES, EVOLUCIÓ I OFERTA ACTUAL

- a. Tipologies d'establiments regulades pel PEUAT
- b. Establiments regulats pel PEUAT, una contextualització territorial
- c. Evolució dels establiments a la ciutat de Barcelona
 - Establiments hotelers
 - Habitatges d'ús turístic
 - Residències col·lectives
 - Albergs de joventut
- d. Anàlisi de l'oferta d'establiments a Barcelona
 - Recompte dels establiments existents d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic i el llistat d'expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació
 - Anàlisi de l'oferta segons tipologies d'establiments a Barcelona

10. DIAGNOSI

- a. Nivell 1. Incidència de la població flotant
 - Evolució de la població a la ciutat de Barcelona i la distribució d'establiments
 - Indicador 1. Relació població flotant i la població resident
 - Indicador 2. Relació població flotant i la població total
- b. Nivell 2. Incidència del turisme sobre l'espai públic
 - Punts i àrees d'interès turístic, com nodes de concentració massiva de visitants
 - Transports singulars i mobilitat recreativa
 - Intensitat de les activitats en planta baixa
 - Conclusions sobre la pressió del turisme sobre l'habitabilitat de l'espai públic
- c. Nivell 3. Característiques morfològiques
 - Objectiu i àmbit d'estudi
 - Metodologia
 - Valoració dels teixits per a la implantació de nous allotjaments turístics
- d. Àrees de transformació
 - La Marina del Prat Vermell
 - La Sagrera
 - El 22@
- e. Conclusions de la diagnosi
 - Distribució d'establiments segons districtes respecte el total de Barcelona, 2016
 - La població
 - La incidència en l'espai públic
 - Morfologia
- f. Criteris de regulació
 - Els establiments hotelers i els albergs
 - Els habitatges d'ús turístic
 - Les residències col·lectives docents d'allotjament temporal
- g. Criteris zonals

11. PROPOSTA

- a. Delimitació de les zones de regulació
 - Zona Específica 1
 - Zona Específica 2
 - Zona Específica 3
 - Zona Específica 4
- b. Àrees de Tractament Específic i Eixos Principals
 - ATE: Nuclis històrics
 - Eixos Principals
- c. Condicions d'emplaçament per establiments d'allotjament turístic, albergs i residències col·lectives d'allotjament temporal
 - Condicions d'emplaçament generals
 - Condicions específiques per a residències col·lectives d'allotjament temporal
 - Condicions d'implantació a la zona específica 1
 - Condicions d'implantació a les Zones Específiques 2 i 3
 - Condicions d'implantació a les Zones Específiques 4
 - Condicions d'implantació a les àrees de tractament específic
 - Condicions d'implantació als eixos principals
- d. Condicions d'emplaçament per a habitatges d'ús turístic
- e. Regulació de règim transitori i altres qüestions
- f. Cens

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I PLA D'ETAPES

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
2. PLA D'ETAPES

NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL II. DETERMINACIÓ DE LES ACTIVITATS OBJECTE DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

CAPÍTOL III. DETERMINACIONS APLICABLES ALS ESTABLIMENTS ALLOTJAMENT TURÍSTIC, ALBERGS DE JOVENTUT I RESIDÈNCIES COL·LECTIVES D'ALLOTJAMENT TEMPORAL

SECCIÓ 1ª. CONDICIONS URBANÍSTIQUES GENERALS D'EMPLAÇAMENT PER A TOT TIPUS D'ESTABLIMENTS

SECCIÓ 2ª. CONDICIONS URBANÍSTIQUES ESPECÍFIQUES PER A DETERMINATS TIPUS D'ESTABLIMENTS

SECCIÓ 3ª. CONDICIONS URBANÍSTIQUES ESPECÍFIQUES PER A LES RESIDÈNCIES COL·LECTIVES DOCENTS D'ALLOTJAMENT TEMPORAL

SECCIÓ 4ª. DETERMINACIÓ DE ZONES I D'ALTRES PARÀMETRES REGULADORS

CAPÍTOL IV. HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

SECCIÓ 1ª. DETERMINACIONS GENERALS

SECCIÓ 2ª. CONDICIONS D'EMPLAÇAMENT

CAPÍTOL V.- CENS D'ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC, ALBERGS DE JOVENTUT, RESIDÈNCIES COL·LECTIVES DOCENTS D'ALLOTJAMENT TEMPORAL I HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC (CEAT)

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIONS ADDICIONALS

DISPOSICIONS FINALS

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

VOLUM II

ANNEX CENS

VOLUM III

SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

1. TURISME I MEDI AMBIENT

- a. Contextualització del Turisme
- b. Turisme i medi ambient
- c. Turisme i canvi climàtic

2. EXTERNALITATS SOCIOAMBIENTALS DEL TURISME URBÀ

- a. Impactes del Turisme Urbà

3. CAPACITAT DE CÀRREGA

4. CONTEXT DEL TURISME EN UNA CIUTAT COMPACTA COM BARCELONA

- a. Sostenibilitat del turisme a Barcelona

5. AVALUACIÓ DE LES EXTERNALITATS AMBIENTALS DEL TURISME A BARCELONA

- a. Recursos hídrics
- b. Recursos energètics
- c. Generació de residus
- d. Espai públic
- e. Mobilitat
- f. Qualitat acústica

6. PEUAT

MOBILITAT SOSTENIBLE

1. LA MOBILITAT TURÍSTICA A BARCELONA

- a. Caracterització general dels visitants de Barcelona: turistes, excursionistes i creuaristes
- b. Els desplaçaments turístics interns a Barcelona

2. EL PEUAT I LA MOBILITAT GENERADA

MESURES DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

ESTUDIS DE REFERÈNCIA

•INFORME SOBRE LA INCIDÈNCIA DE L'ACTIVITAT TURÍSTICA EN L'ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE A BARCELONA. Universitat Politècnica de Catalunya. Centre de Política de Sòl i Valoracions (UPC-CPSV)

•INFORME SOBRE LA INCIDÈNCIA DE LA LLEI DE GARANTIA DE LA UNITAT DE MERCAT EN L'APROVACIÓ DEL PEUAT I DEL PEUHUT. Broseta Abogados, SLP

MEMÒRIA

0 . P R E À M B U L A L D O C U M E N T D ' A P R O V A C I Ó D E F I N I T I V A

La Comissió de Govern, en data 10 de març de 2016, va aprovar inicialment el *Pla especial urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic a la ciutat de Barcelona*, d'iniciativa municipal, de conformitat amb el que determina l'article 68.1 de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta de Barcelona, aplicable en virtut del que determina la Disposició Addicional Setzena del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'exposició al públic, per un termini de tres mesos, es va iniciar amb la publicació dels edictes corresponents en el Butlletí Oficial de la Província de 14 de març de 2016, al diari La Vanguardia, de 14 de març de 2016.

Respecte de l'aprovació inicial, el document ha estat modificat, fruit del període d'exposició al públic, dels informes emesos durant la tramitació de l'expedient i com a conseqüència de la participació pública, així com també a resultes de les negociacions amb els diferents Grups polítics de l'Ajuntament de Barcelona, en el marc de la sessió de la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat, de data 18 de gener de 2017.

En qualsevol cas, es tracta de modificacions no substancials, no compreses en els supòsits previstos a l'article 112 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i per tant, no s'escau un nou tràmit d'informació pública.

Els principals canvis introduïts en la proposta del PEUAT, i que han donat lloc a l'ajust de la memòria, de la normativa i de la documentació gràfica del pla, consisteixen en:

- **L'ajust de la delimitació de les Zones Específiques (ZE) i Àrees de Tractament Específic (ATE).** La superfície de la ZE-1 s'amplia, tot incorporant els barris del Poblenou, la Vila Olímpica, Hostafrancs i gran part del barri de Sant Antoni, concretament les illes situades per sota del carrer de Floridablanca. La ZE-2, disminueix pel que fa als citats barris, però creix tot incloent la totalitat dels barris del Parc de la Llacuna del Poblenou i de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou. Així, la ZE-4C 22@ només incorpora l'àmbit nord. Pel que fa a les ATE, s'ha eliminat la del nucli antic del Poblenou atès que aquest àmbit queda inclosa en la ZE-1, i s'ha ajustat la referent a Clot-Camp de l'Arpa.
- **La determinació dels Eixos principals i les seves condicions d'implantació.** Per als establiments que se situïn sobre els eixos principals, definits gràficament al plànol de proposta p.02 Zones específiques, àrees de tractament específic i eixos principals, s'estableix una condició de densitat lineal, que substitueix la de densitat radial, de 150 metres.
- **La modificació de les condicions específiques per a les Residències col·lectives d'allotjament temporal.** Es precisa que, quan la vinculació amb la universitat sigui amb un conveni aquest haurà d'estar vigent en tot moment mentre es desenvolupi l'activitat i, en qualsevol cas, el conveni inicial haurà de tenir una vigència mínima de 5 anys, s'especifica que col·legis majors universitaris i residències d'estudiants quan admetin persones que no integrin la comunitat universitària o educativa o bé que les estades dels residents siguin inferiors a 31 dies restaran sotmeses a les condicions d'implantació del PEUAT i s'estableix l'obligació d'incorporar en el Pla especial quan es desenvolupin en sòl d'equipament, estudis justificatius de la seva necessitat i amb relació als equipaments del l'entorn.

- **La implantació de nous establiments de fins a 50 places per a carrers entre 6 i 8 metres.** En determinades zones i per atendre les particularitats de l'estructura urbana dels teixits històrics, s'estableix que en carrers amb una amplària física d'entre 6 i 8 metres es podrà autoritzar la implantació d'establiments de menys de 50 places, prèvia tramitació d'un pla especial urbanístic que haurà de donar compliment a un conjunt de condicions d'accessibilitat.

- **La modificació de les condicions de distàncies radials.** S'afegeix un escalat de distàncies en la franja d'establiments entre 150 i 50 places i s'han unificat les distàncies entre la zona de manteniment i el 22@ donat que es desenvolupen majoritàriament en la mateixa trama urbana.

- **L'ajust de les determinacions generals i condicions d'emplaçament dels HUTs.** Es contempla que quan hi hagi una baixa del cens de la zona 1, a excepció del Districte de Ciutat Vella, es pugui obrir un nou establiment a la zona 3. Pel que fa a la zona 2, es possibilita dins la pròpia zona el reagrupament en un edifici sencer o en convivència en altres usos de no habitatge. Quan es produeixi una baixa a la zona 2 també serà possible obrir un nou establiment a la zona 3. Es preveu a la zona 3 el reagrupament dins la pròpia zona en un edifici sencer o en convivència amb altres usos de no habitatge, així com nous establiments en supòsits de baixes del cens de les zones ZE-1 i ZE-2, amb un màxim de 387 establiments.

Els nous establiments sempre caldrà que es reagrupin en un edifici sencer o compartit amb altres usos de no habitatge i només podran situar-se en illes on la densitat per illa no superi la mitjana de la relació entre població flotant i resident dels HUTs a la zona de manteniment (Zona Específica 2) o amb un màxim de 10 HUTs fins colmar un edifici sencer amb usos de no habitatge, un cop fet el reagrupament.

- **La modificació del règim transitori i la nova regulació de la Zona 1.** S'ha afinat i detallat el règim dels edificis existent a la zona 1, que es regulen d'acord amb les seves condicions específiques. i ha establert un nou règim transitori molt més detallat per als edificis en situació de disconformitat amb el planejament urbanístic anterior situat en les diverses zones del pla i, també ha aclarit el règim dels edificis en situació de fora d'ordenació.

A més, en el marc de la **revisió del cens**, s'ha ajustat tot el document, en coherència a les dades de l'Annex integrat pel *Cens d'Establiments d'Alotjament Turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic (CEAT)* i del *Llistat d'expedients d'obres d'allotjaments turístics concedits o que continuen tramitació*. D'entrada, l'annex que acompanya el document d'aprovació definitiva del PEUAT, s'ha actualitzat d'acord amb les dades que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016, on s'han introduït els canvis fruit de la revisió. Aquestes dades són les que han donat lloc a l'anàlisi de l'oferta i diagnòsi que s'exposen a la memòria del document, i en conseqüència, s'han modificat els indicadors de relació entre població flotant i resident, així com al càlcul de places o establiments segons els índexs de creixement proposats per a la ZE-3, pel que fa a establiments d'allotjament turístic i albergs de joventut amb un màxim de 4.030 places. En acabat, les darreres revisions i ajustos que s'han efectuat amb data posterior, donen lloc al cens d'establiments existents i llistat d'expedients d'obres que es publiquen en el citat annex.

Pel que fa a l'**àmbit del pla**, s'ha precisat la seva delimitació per acabar d'excloure tots els sòls que es troben inclosos dins l'àmbit del Parc Natural de la Serra de Collserola. En aquest sentit, s'ha aclarit la seva delimitació a l'apartat 3.

1. MARC DE REFERÈNCIA

a. Introducció

Barcelona ha de ser una ciutat per viure

L'Ajuntament de Barcelona, partint de la identificació de l'interès públic i governant des del principi general del bé comú, vol garantir a tots els veïns i veïnes el dret a la ciutat.

El Pla especial urbanístic per a l'ordenació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístics a la ciutat de Barcelona (en endavant també anomenat PEUAT) ha de contribuir a garantir els drets i la qualitat de vida de la ciutadania de Barcelona i preservar el dret de les persones a l'habitatge, al descans i a la intimitat, a la mobilitat sostenible, a gaudir dels espais públics, a disposar d'una oferta suficient de serveis, equipaments i comerços a prop de la pròpia llar, i a un medi ambient saludable i adequat.

L'objectiu fonamental del Pla és regular la implantació dels allotjaments a la ciutat de Barcelona, de manera que l'activitat econòmica i la mobilitat social que generen siguin compatibles d'aquests drets.

El model de ciutat sostenible i equilibrada que el present PEUAT té com a marc de referència, és el d'una ciutat amb mixtura d'usos equilibrada, on la diversitat urbana, la convivència d'usos i les diferents activitats econòmiques han de coexistir sense generar conflictes.

El PEUAT té en compte així la composició dels diferents usos a l'hora de regular els allotjaments turístics i altres per tal de garantir l'encaix sostenible de les activitats i el benestar dels veïns i veïnes de Barcelona tenint com a principi rector bàsic, el no permetre que l'activitat d'allotjament turístic substitueixi l'ús d'habitatges per a la població resident en tots els barris de la ciutat.

El model de ciutat de Barcelona vol caracteritzar-se per aquesta garantia dels drets de les persones i per ser una ciutat que preserva la qualitat de l'espai públic. Per això, el PEUAT detecta els àmbits més sensibles i amb un ús ja molt intens de l'espai públic, ja sigui per la presència d'algun dels principals atractius turístics o per concentrar de forma intensa activitat comercial i de serveis a les plantes baixes dels edificis.

El Pla atén a la diversitat morfològica dels teixits urbans i es planteja graduar l'ordenació dels diferents establiments d'allotjament turístic en funció de les característiques de la trama urbana, així com establir les condicions d'accessibilitat mínima segons l'amplada de carrers.

Barcelona vol un turisme responsable i sostenible

En el marc general de la política turística, l'Ajuntament de Barcelona ha fixat les següents prioritats:

- Impulsar i coordinar accions per afavorir l'encaix del turisme a la ciutat amb l'objectiu de maximitzar els efectes positius de l'activitat turística i minimitzar les seves externalitats negatives.
- Desenvolupar un turisme responsable i sostenible que incideixi en la millora tant de la qualitat de vida de la ciutadania, com de l'experiència dels visitants.
- Impulsar el procés participatiu sobre el model turístic de Barcelona.

b. La mesura de govern relativa a l'impuls del procés participatiu sobre el model turístic de Barcelona

Impuls del procés participatiu sobre el model turístic de Barcelona

Atenent a les anteriors prioritats, el 20 de juliol de 2015 s'adopta la Mesura de Govern relativa a l'impuls del procés participatiu sobre el model turístic de Barcelona.

En els antecedents de la citada Mesura de Govern, es destaca que Barcelona s'ha convertit en un pol d'atracció turística global i el sector turístic ha esdevingut un element clau de l'economia. Es reconeix que resulta innegable que l'activitat turística genera molts beneficis, però alhora també una sèrie d'inconvenients relacionats amb les afectacions sobre la població resident, l'accés a l'habitatge, i la pèrdua de qualitat turística de la ciutat.

En aquest sentit, la concentració excessiva de turisme en determinades zones augmenta la pressió sobre el territori, degrada l'espai urbà i la seva qualitat de vida (major soroll, requeriments de major neteja i manteniment de l'espai públic, etc.) i ocasiona problemes de convivència, etc.

El motiu és que les activitats destinades al turisme tenen més poder per competir amb la resta d'usos quotidians, ja que els turistes tenen en principi una major capacitat de consum atesa l'excepcionalitat, intensitat i temporalitat de la visita. Aquest fet genera disfuncions en el mercat immobiliari, encarint el preu de l'habitatge i dels locals comercials. Dificulten la vida quotidiana, transformant les activitats del seu entorn, provocant la desaparició del comerç local per transformar-se en comerç adreçat al turisme, i dificultant l'accés a l'habitatge.

La massificació també genera inconvenients en la pròpia activitat turística en provocar una pèrdua d'atractiu – com a efecte de la tematització- i la pèrdua de l'originalitat i l'autenticitat. Fomenta un turisme massiu, de menor qualitat i menys respectuós amb el seu entorn que, a la llarga, porta més inconvenients que beneficis.

A fi d'evitar el monocultiu turístic, d'acord amb la Mesura de Govern, cal fixar la població resident i regular el nombre de llicències d'activitats i d'ocupació de l'espai públic en benefici de la diversitat, a fi de garantir que la riquesa del turisme reverteixi en una ciutat real i que no s'estigui generant un parc temàtic.

La mateixa Mesura de Govern posa de manifest que el gran creixement de població flotant generada per l'augment de l'oferta d'establiments destinats a l'allotjament turístic està propiciant una clara desestructuració social als barris, amb problemes de convivència i evidents repercussions tant en la qualitat de vida dels residents, en l'accés a l'habitatge, en la qualitat ambiental dels espais urbans, com en la qualitat del turisme.

És per això que la Mesura de govern és el punt de partida en aquells primers mesos de legislatura ja que preveu que conjuntament amb d'altres mesures es procedeixi a aplicar immediatament una suspensió de llicències a l'obertura d'allotjaments de tipus turístic (hotels, pensions, hostals, apartaments turístics i habitatges d'ús turístic), la qual cosa havia de permetre analitzar l'impacte d'aquestes activitats, i també de les residències d'estudiants i els albergs juvenils, a la ciutat de Barcelona, als efectes d'elaborar el planejament urbanístic necessari per regular i ordenar adequadament la seva implantació.

Amb el pas del temps, la problemàtica del turisme s'ha estès a altres indrets de la ciutat - més enllà del Districte de Ciutat Vella que ja disposa d'un Pla d'usos vigent de l'any 2013- , on ha generat un increment de les reivindicacions ciutadanes per regular el turisme. Com a conseqüència d'aquests fets, altres Districtes han encetat processos de regulació de les activitats de pública concurrència on han incorporat en algunes ocasions i de forma parcial les activitats d'hoteleria.

Finalment, en relació amb els habitatges d'ús turístic a la ciutat de Barcelona, s'efectua, mitjançant la figura d'un pla especial urbanístic aprovat inicialment per acord de la Comissió de Govern de data 22 d'octubre de 2014, una proposta de regulació global per a tot el municipi, a partir de criteris de contenció estricta.

Objectiu: elaborar un model d'ordenació i gestió integral dels allotjaments turístics

Així doncs, es parteix de la base que el turisme és un dels principals actius de la ciutat de Barcelona i, per això, és una responsabilitat col·lectiva cuidar-lo i fer-lo sostenible en el temps. És una prioritat posar-hi ordre i governar-lo de forma democràtica, per redistribuir al màxim els seus beneficis al conjunt de la ciutat, buscant l'encaix del turisme a la ciutat i intentant minimitzar els impactes negatius que genera.

En els últims temps, com després constatarem a la part d'anàlisi i diagnosi d'aquest Pla, hi ha hagut enorme creixement del turisme, però no ha anat prou acompanyat de planificació i de debat col·lectiu i això ha generat forts desequilibris.

Ha resultat doncs necessari aturar-se, reflexionar i debatre per fer propostes concretes, amb l'objectiu de donar una resposta global, integral i coordinada en contrast amb les solucions parcials i fragmentades en l'àmbit turístic que s'havien plantejat fins al moment.

Com pas previ a la definició del present PEUAT, el Govern municipal va acordar la Suspensió de tramitació i llicències d'establiments d'allotjament turístic, residències d'estudiants i albergs de joventut amb l'objectiu de procedir a analitzar l'impacte de les activitats destinades a allotjament turístic en totes les seves modalitats (hotels, apartaments turístics, pensions, hostals i habitatges d'ús turístic) i també de les residències d'estudiants i els albergs juvenils a la ciutat de Barcelona.

L'objectiu final era obtenir una radiografia fixa del parc d'allotjament turístic a la ciutat que permetés avaluar i diagnosticar l'oferta existent i l'impacte econòmic i social que té sobre l'accés a l'habitatge, l'ocupació de l'espai públic, mobilitat, diversitat d'usos i producció i gestió de residus.

Un cop es va fer la suspensió, es va iniciar un procés participatiu amb els actors involucrats en el sector turístic i en la ciutat per elaborar el present Pla especial urbanístic, on es van establir espais que van promoure el debat, el diàleg i l'escolta activa per part dels responsables polítics i tècnics, respecte dels posicionaments i propostes plantejades pels agents implicats i per la ciutadania en el marc del Programa d'Actuació Municipal (PAM).

Aquest procés ha ajudat força a establir els principis rectors i els criteris per definir una ordenació i gestió global de la implantació dels allotjaments turístics que permeti preservar la qualitat de Barcelona com a destí turístic i, alhora, assegurí que aquesta activitat no representi cap font de conflicte amb els veïns i veïnes de la ciutat.

Per elaborar aquest model d'ordenació i gestió, s'han tingut en compte iniciatives que afavoreixen un repartiment equitatiu dels beneficis del turisme als 73 barris de la ciutat, així com mesures per descongestionar les zones sotmeses a una pressió ambiental i social més gran. Així mateix, el model resulta coherent amb el manteniment intacte dels trets distintius que donen caràcter singular a la ciutat, com ara la identitat pròpia de cada barri i el comerç de proximitat.

Amb aquest objectiu fonamental, es va iniciar el procés de reflexió i participació per debatre i definir el model turístic de Barcelona, del qual, el PEUAT, resulta ser un dels instruments que han de permetre assolir el model turístic de Barcelona.

Accions recollides a la mesura de Govern

La Mesura de Govern destaca les següents accions:

- La suspensió de tramitació i llicències d'establiments d'allotjament turístic, residències d'estudiants i albergs de joventut (que es va adoptar anteriorment a la Mesura de Govern)
- L'elaboració del Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics.
- La creació d'un Consell Turisme i Ciutat, com a òrgan de participació sectorial de l'Ajuntament de Barcelona en l'àmbit de les polítiques i estratègies sobre el turisme a la ciutat.
- L'actualització del Pla Estratègic de Turisme de la ciutat de Barcelona (2010-2015) per un nou període 2016-2020.
- L'estudi de creació d'un impost d'estades a establiments turístics (IET) que ha de representar un retorn econòmic efectiu dels turistes cap a la comunitat de la destinació i suposa un avenç en la seva participació responsable dels costos del turisme.
- L'estudi de l'impuls de mesures per fer front als allotjaments turístics il·legals.

En relació amb les dues primeres accions, ens hi referirem a continuació en dos apartats específics. Relacionarem ara breument a les altres quatre accions enumerades anteriorment.

1. En relació al Consell Turisme i Ciutat, i de conformitat amb allò disposat a l'article 19 de les Normes reguladores de la Participació Ciutadana, es crea aquest òrgan de participació sectorial de l'Ajuntament de Barcelona en l'àmbit de les polítiques i estratègies sobre el turisme a la ciutat.

Aquest Consell es constitueix com un espai de trobada entre una representació àmplia i plural de la ciutadania i el govern local que permeti exercir el dret a la participació en el marc institucional més adient, generant reflexió i propostes que contribueixin a l'estratègia de l'acció municipal per definir el model de turisme i la seva gestió en el marc del model de ciutat.

Les seves funcions son:

- Assessorar al govern municipal sobre les iniciatives, les polítiques i les línies estratègiques de l'acció municipal en l'àmbit del turisme.
- Proposar mesures d'actuació referides al turisme per garantir la seva sostenibilitat i la qualitat de vida a la ciutat.
- Elaborar estudis o dictàmens sobre temes propis del seu àmbit sectorial.
- Elaborar un informe anual sobre la situació del turisme a la ciutat de Barcelona on hi figurin les actuacions més destacades que s'hagin realitzat en aquest camp.

El Consell Turisme i Ciutat, presidit per l'Alcaldessa de Barcelona, comptarà amb representants d'entitats d'àmbit de ciutat del sector del turisme, gremis i professionals, d'entitats de cultura, sindicats, mediambientals, veïnals i d'àmbit territorial, persones expertes i persones tècniques municipals, així com representants de cadascun dels grups municipals.

2. En relació al Pla Estratègic de Turisme 2016-2020, cal assenyalar que aquest instrument ha de ser el resultat d'una actualització del Pla Estratègic de Turisme de Barcelona 2010-2015.

Els objectius de l'esmentada actualització del Pla Estratègic de Turisme per a un nou període 2016-2010 té com a objectius:

- Generar coneixement públic entorn al turisme a través de l'anàlisi en profunditat de la conjuntura actual i els escenaris de futur, del debat amb els agents socials (públics, privats i comunitaris) i dels informes d'experts encarregats.
 - Elaborar un document amb propostes específiques per a la gestió turística municipal dels propers anys amb base a criteris de responsabilitat, sostenibilitat, cohesió, redistribució i innovació.
 - Integrar de forma concurrent els debats que emanen dels diversos plans i instruments relacionats amb el turisme: Pla d'Actuació Municipal (PAM), Pla de Mobilitat Turística, Pla de Turisme inclusiu i Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics.
3. En relació a l'Impost d'estades a establiments turístics (IET), la Mesura de Govern determina que aquest impost representa un retorn econòmic efectiu dels turistes cap a la comunitat de la destinació i suposa un avenç en la seva participació responsable dels costos del turisme. Tot i això, s'afirma a la mateixa mesura que les limitacions establertes per la Llei 5/2012, de 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics, fan impossible que la ciutat de Barcelona, amb la part que percep de la recaptació, pugui compensar de manera proporcionada els efectes del turisme que suporta.
4. Finalment, en relació a l'estudi de l'impuls de mesures per fer front als allotjaments turístics il·legals, el Govern Municipal està revisant totes les actuacions destinades a la inspecció dels allotjaments turístics il·legals per tal de fer una proposta que incrementi l'eficiència i l'eficàcia en la detecció dels allotjaments turístics il·legals.

c. *La suspensió de llicències*

Una mesura preventiva per a l'estudi de la formulació del planejament urbanístic

La mesura de suspensió de tramitació i llicències d'establiments d'allotjament turístic, residències d'estudiants i albergs de joventut ha permès procedir a analitzar l'impacte de les activitats destinades a allotjament turístic en totes les seves modalitats (hotels, apartaments, apartaments turístics, pensions, hostals i habitatges d'ús turístic) i també de les residències d'estudiants i els albergs juvenils a tota la ciutat de Barcelona per tal de realitzar un procés de participació ciutadana i d'elaborar el planejament urbanístic necessari per regular adequadament la seva implantació.

Aquesta suspensió es va realitzar a tota la ciutat i en totes les tipologies d'allotjament turístic per evitar disfuncions del sector turístic i immobiliari que ocasionessin un augment dels allotjaments turístics en àrees no protegides.

Aquesta actuació s'emmarcava dins de les possibilitats que preveu la legislació vigent, concretament l'article 73 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en el sentit que per a l'estudi de la formació o la reforma de les figures de planejament urbanístic, es preveu actuar preventivament amb suspensió de llicències, planejament derivat concret i gestió urbanística.

Així mateix, amb relació al termini, l'article 74.1 del TRLUC determina que "els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències per a àmbits determinats no poden durar més d'un any en el cas regulat per l'apartat 1 de l'article 73 (...)".

Tot i així, cal tenir en consideració que en l'adopció d'aquesta mesura preventiva de suspensió van incidir diferents situacions:

- Àmbits on no era possible adoptar cap acord de suspensió de determinades activitats, perquè ja havien estat objecte de suspensió dins del termini de tres anys anteriors. En aquest sentit, l'article 74.2 del TRLUC estableix que "Un cop exhaurits els efectes de l'acord de suspensió, no se'n pot adoptar cap de nou, per al mateix àmbit i per a idèntica finalitat, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'exhauriment dels efectes".
- Àmbits amb planejaments urbanístics en tràmit on ja s'havia procedit, prèvia o simultàniament a l'aprovació inicial, a suspendre tramitacions i llicències o comunicats per a les mateixes activitats en les quals es pretenia incidir.

Aquesta situació resultava complexa tant des del punt de vista temporal com des del punt de vista material en funció de l'activitat concreta de què es tractés. En síntesi, en la pràctica totalitat del municipi de Barcelona, les activitats que es pretenien regular restaven suspeses, ja fos en virtut de la proposta que s'iniciava, o bé perquè propostes anteriors en el temps ja havien determinat aquesta suspensió.

d. *El cens d'establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic (CEAT)*

Durant els mesos entre la suspensió de llicències i l'elaboració del document d'aprovació inicial del PEUAT, l'Ajuntament de Barcelona ha elaborat un cens d'establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic per a tota la ciutat (en endavant, també anomenat CEAT) complet i actualitzat a data de febrer de 2016. El cens que forma part del document d'aprovació definitiva del Pla, com a annex a la normativa, s'ha actualitzat a data 16 de desembre de 2016 i s'ha revisat incorporant les darreres revisions i ajustos que s'han efectuat amb data posterior.

El CEAT és un instrument de coneixement orientat a la gestió dels allotjaments turístics, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal (excepte les residències d'ús sanitari o assistencial, regulades per la legislació sanitària o de serveis i benestar social), i habitatges d'ús turístic (HUT).

Per altra banda, el CEAT, és un instrument públic i dinàmic que, mitjançant la gestió de les altes, baixes i modificacions dels establiments i de les places existents, ha de permetre un ajust flexible de les diferents regulacions que es puguin establir per cada una de les zones i àrees de tractament específic del PEUAT.

Aquest cens conté la informació de base que ha de permetre a l'òrgan de gestió del CEAT, a partir del coneixement de la realitat existent, permetre l'aplicació del PEUAT, el qual estableix un conjunt de mecanismes que facin possible que l'activitat d'allotjament turístic es desenvolupi d'una forma sostenible i harmònica amb la resta de usos que es donen a la ciutat, especialment amb l'ús d'habitatge, evitant fenòmens de saturació i problemes de convivència amb la resta d'activitats.

e. *Els espais de participació als agents implicats i a la ciutadania*

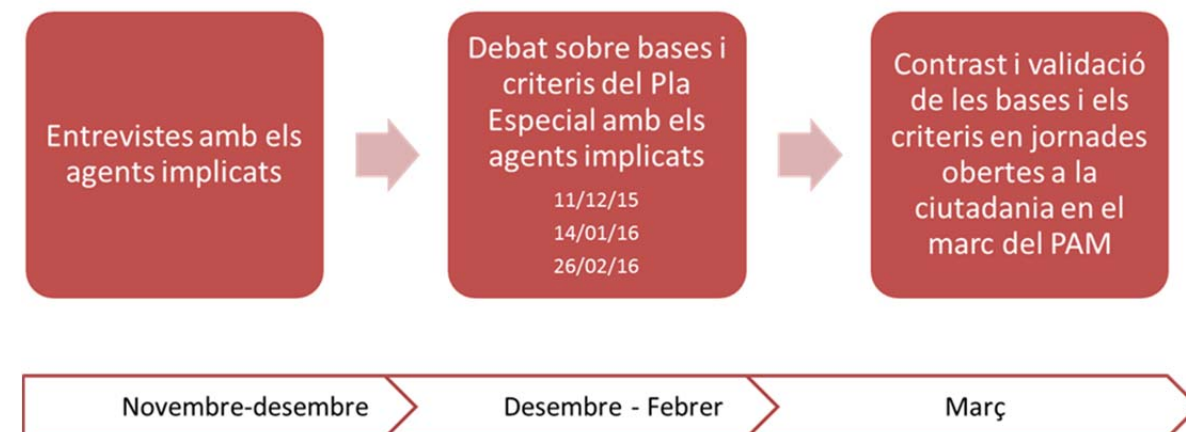
Per tal d'elaborar el present pla especial urbanístic es va preveure, de manera prèvia a la tramitació administrativa del document i al procés de participació reglat normativament que l'acompanya, un procés d'escolta activa i implicació dels agents, per tal d'incorporar-los ja en l'elaboració del document que ha de ser objecte d'aquesta tramitació.

Així, aquest procés d'escolta activa i implicació dels agents per a l'elaboració del PEUAT s'ha definit en relació als següents objectius:

- Informar a veïns i veïnes de l'estat de la qüestió en relació als allotjaments turístics de la ciutat i del procés de participació del Pla Especial Urbanístic que els ha de regular.
- Conèixer i aprofundir en els posicionaments dels principals agents implicats, que inclouen el sector de la ciutadania i veïnal, el turístic, el de comerç i restauració, el cultural i esportiu, el sindical, l'ambiental i el de les entitats socials i territorials.
- Treballar amb aquests agents les bases, principis rectors i criteris del Pla Especial Urbanístic.
- Contrastar i validar aquests criteris en unes jornades obertes a la ciutadania, en el marc del procés de participació del Pla d'Actuació Municipal i del Pla Estratègic de Turisme.

Així, recollint els resultats del procés d'escolta activa i implicació dels agents i atesa la voluntat de regular la implantació dels allotjaments turístics a la ciutat de Barcelona, s'inicia la tramitació del present PEUAT.

Escolta activa dels agents implicats



Es pot assenyalar que a les diferents reunions dels espais de participació, tots els actors van coincidir que calia abordar la regulació de totes les tipologies d'allotjaments i el seu impacte a la ciutat. Partint d'aquesta unanimitat, el Govern municipal proposa uns principis rectors - i que s'exposaran en el capítol següent- per tal d'ordenar adequadament i de manera equilibrada els allotjaments a la ciutat.

En el procés d'escolta activa dels agents implicats, han rebut un ampli suport els següents criteris vinculats als principis rectors:

- Cal ordenar i controlar l'activitat lligada als allotjaments turístics.
- L'equilibri urbà i la diversificació han de ser els eixos centrals de la nova regulació del sector per assegurar un encaix sostenible de l'activitat turística, i específicament dels allotjaments turístics, amb la resta d'activitats de la ciutat.
- És adequat un abordatge territorial diferenciat dels allotjaments segons el grau de concentració o saturació de l'oferta existent, sense perdre la visió global de ciutat.
- És necessària la contenció territorial dels allotjaments turístics en aquelles àrees o zones de la ciutat amb més presència d'allotjaments turístics i/o amb forta pressió turística per facilitar-ne la seva descongestió.
- S'insisteix en la necessitat de millorar els mecanismes d'inspecció i control dels allotjaments turístics il·legals que queden al marge del PEUAT.

f. *Els principis rectors*

Ciutat equilibrada

Acceptat que hi ha un marc que garanteix el lliure establiment d'empresa i de serveis i que les possibilitats d'intervenir en les activitats econòmiques de la ciutat han d'estar justificades per defensar l'interès general, els principis rectors de la Mesura de Govern en què emmarca aquest Pla justifiquen la garantia d'uns drets que es veuen en perill per l'increment d'allotjaments turístics tenint en compte els seus efectes derivats.

Es tracta doncs de garantir en totes les actuacions municipals el dret a l'habitatge, el dret al descans i la intimitat dels veïns i veïnes, el dret a la mobilitat sostenible, a gaudir dels espais públics, a disposar d'una oferta suficient de serveis, equipaments i comerços a prop de la pròpia llar, i a un medi ambient saludable i adequat. Per facilitar el manteniment de dotacions públiques al territori –equipaments i serveis- així com garantir l'equilibri i la mixtura d'usos en els espais públics i en el conjunt de barris de Barcelona, cal ordenar i distribuir equilibradament les activitats a la ciutat.

El model de ciutat sostenible i equilibrada que es pretén, a banda de garantir aquests drets, necessita d'instruments que evitin els efectes de la substitució de la població resident als barris per aquella població visitant de caràcter turístic.

En primer lloc, una rebaixa de la massa crítica resident dificulta i fa més costosa la dotació de serveis públics de qualitat en equipaments de proximitat. És per això que l'administració local ha de vetllar per garantir una quantitat suficient de població en l'entorn dels equipaments de proximitat per optimitzar la prestació de serveis públics a la ciutadania.

En segon lloc, els canvis en les pautes de consum derivades de la substitució de la població resident per una de caràcter flotant té efectes en el tipus de servei i la diversitat del teixit comercial. D'aquesta manera, limitar la presència d'allotjaments turístics en zones saturades pot ajudar a garantir la massa crítica per a la preservació d'un model comercial diversificat que vetlli per garantir la qualitat de vida de la població resident i la doti de recursos quotidians.

Ciutat sostenible social, ambiental i econòmicament

El model de ciutat equilibrada que l'Ajuntament de Barcelona proposa i que els agents implicats en el procés d'escolta activa coincideixen en defensar està basat en el desenvolupament sostenible i en la defensa i garantia de l'interès col·lectiu.

En efecte, aquests dos principis generals es poden desglossar en tres principis rectors:

- **Sostenibilitat social:**

Cal garantir el dret fonamental a l'habitatge

En aquest sentit, cal garantir la bona habitabilitat, la convivència i el descans en les zones residencials i la cohesió social que és un valor inherent al dret a l'habitatge.

En aquest context, garantir el dret a l'habitatge es concreta preservant el parc d'habitatges existents a la ciutat de Barcelona i garantint el parc potencial per tal de garantir-ne la suficiència i l'adequació per a la població resident. Així doncs, caldrà incloure mesures per evitar que els allotjaments turístics substituïxin l'ús d'habitatge principal dels immobles.

Per altra banda, preservar el dret al descans i la intimitat, vol dir vetllar per evitar la saturació dels allotjaments als barris tot reduint l'impacte i les molèsties que se'n deriven relacionades amb l'excepcionalitat de les activitats de la població visitant, dels seus horaris diferenciats, de la seva concentració geogràfica i del compartiment d'espais comuns en els edificis residencials.

Finalment, garantir la cohesió social vol dir assolir l'equilibri òptim entre la població resident i flotant a les diferents zones de la ciutat.

- **Sostenibilitat ambiental:**

Cal garantir el dret fonamental a un medi ambient adequat

En aquest sentit, cal garantir la millora de les condicions socio-ambientals de l'espai públic, la qualitat urbana i la mobilitat sostenible.

Aquest dret es concreta evitant la pressió excessiva de les activitats turístiques sobre l'espai públic, l'increment de la generació de residus en relació amb la capacitat dels sistemes de recollida de cada teixit urbà, el soroll, les emissions i contaminació vinculades a les activitats turístiques destinades a la població flotant.

Per altra banda, també es concreta adequant la demanda de mobilitat a la capacitat de prestació de serveis del transport públic, bicin, carril-bici, voreres, procurant reduir l'impacte de saturació i de manca de prestacions per a la població resident degut a la presència de població visitant.

- **Sostenibilitat econòmica:**

Cal garantir l'interès general i el bé comú en l'exercici del dret a la llibertat d'establiment i de prestació de serveis.

En aquest sentit, aquest principi es concreta garantint el desenvolupament de l'economia cooperativa i de proximitat, així com l'activitat turística desenvolupada de forma responsable i sostenible.

Tenint en compte aquests principis rectors, el PEUAT es proposa ordenar els establiments d'allotjament turístics i altres tipologies de b Barcelona amb base als següents objectius:

- Assolir una mixtura d'usos equilibrada.
- Afavorir el dret a l'habitatge.
- Preservar la qualitat de l'espai públic i minimitzar la pressió del turisme sobre aquest.
- Evitar distorsions en la convivència ciutadana derivades de la pressió del turisme.
- Afavorir la mobilitat sostenible.
- Atendre a la diversitat morfològica dels teixits urbans.
- El desenvolupament econòmic sostenible de les activitats econòmiques

Aquests objectius específics del PEUAT es descriuen i desenvolupen de forma més detallada a l'apartat específic d'aquesta memòria.

2 . O B J E C T E D E L P L A

El present document té per objecte la regulació de les diferents modalitats d'allotjament temporal, en el marc de la legislació vigent, i que conformen l'oferta turística a la ciutat de Barcelona:

—Establiments d'allotjament turístic en les seves modalitats d'hotel, hotel apartament, hostal i pensió i apartaments turístics, regulades pel Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

—Albergs de joventut, regulats pel Reglament de la Llei 38/1991, de 30 de desembre, d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves, aprovat pel Decret 140/2003, de 10 de juny.

—Residències col·lectives destinades a allotjament temporal.

—Habitatges d'ús turístic (HUT), regulats per l'esmentat Decret 159/2012, de 20 de novembre.

3 . À M B I T D E L P L A

L'àmbit del Pla abasta poc més de la meitat de la superfície del municipi de Barcelona, concretament el 65% del terme municipal, amb una superfície global de 6.638 ha.

S'exclouen de l'àmbit del pla: 1) els sòls inclosos dins l'àmbit del Parc Natural de la Serra de Collserola, d'acord amb el Decret 146/2010, de 19 d'octubre, de declaració del Parc Natural de la Serra de Collserola i de les reserves naturals parcials de la Font Gropa i de la Rierada-Can Balasc, així com els sòls no urbanitzables i els sòls de sistemes que se situen a l'entorn del mateix parc; 2) els sòls qualificats com a zona industrial, clau 22a, situats a la part llevant de la ciutat; 3) la delimitació del Parc Equipat de Montjuïc, determinat a la Modificació de Pla General Metropolità a l'àmbit de la muntanya de Montjuïc, aprovada definitivament el 26 de juny de 2014; 4) els sòls de sistema del sector portuari AEI Zona Franca-Port; 5) així com sòls de sistemes viaris i ferroviaris intersticials existents entre les àrees anteriors.

4 . O B J E C T I U S D E L P E U A T

a. Assoliment de la mixtura d'usos equilibrada

La diversitat urbana és un valor essencial i extraordinari en la ciutat de Barcelona. Existeixen diverses morfologies de barris, des dels històrics fins a noves implantacions i transformacions urbanístiques. Així mateix, en els barris de la ciutat trobem edificis que serveixen a usos diferents. Aquest model, propi de Barcelona, constitueix un model on la convivència d'usos i activitats econòmiques de naturalesa molt diversa es produeix tradicionalment de forma lliure en un espai relativament reduït.

D'altra banda, la flexibilitat de l'ordenació urbanística de les claus pròpies dels emplaçaments que han conformat el caràcter de la ciutat – parlem de les claus de casc antic, clau 12, i de densificació, clau 13-, han admès una àmplia varietat d'usos en el marc del mateix espai morfològic. En raó d'això, en la mateixa configuració d'illa eixample s'han produït usos tan dispars com tallers de reparació d'automòbils, marroquineries, pastisseries i fleques, tallers de joieries, petites unitats de producció tèxtil, centres educatius, botigues, esglésies, etc. I totes aquestes activitats "desordenades", plurals, diverses, ocupen un espai amb la mateixa forma física i en íntima convivència amb l'ús

d'habitatge. Estem, doncs, lluny d'altres plantejaments més racionalistes, que haurien atorgat un tractament aïllat i diferencial a moltes d'aquestes activitats.

El municipi de Barcelona disposa d'uns adequats mecanismes d'ordenació urbanística que, juntament amb altres polítiques públiques municipals, permeten disposar d'un model de qualitat urbana satisfactori i desitjable. Aquesta particular forma de convivència i usos que es produeix en la ciutat de Barcelona, caracteritzada per un ús molt divers, complex i dens dels espais d'interrelació públics i privats constitueix el veritable element estructurador de la ciutat, un patrimoni que cal preservar i estimular perquè conforma l'essència del "model Barcelona" de convivència i interaccions socials.

En general, les previsions del planejament urbanístic de la ciutat han afavorit la diversitat d'usos, com a característica del model de mixtura d'usos anteriorment referenciat, i per això ha estat possible la transformació d'edificis anteriorment destinats a usos residencials d'habitatge o terciari a usos hotelers. Aquesta flexibilitat, que és pròpia de la implantació urbana de la ciutat i de la seva pròpia tradició, comença a qüestionar-se quan es generen tensions provocades per les transformacions de l'activitat econòmica, l'impuls de l'activitat turística, els canvis en la mobilitat, entre d'altres factors, i s'han generat reptes de certa dificultat davant dels quals l'Ajuntament no pot restar passiu, ans el contrari, ha d'instituir-se l'actor principal per redreçar aquests desequilibris.

Especial tensió ha provocat el fenomen de substitució de l'activitat residencial preexistent tradicional, la d'habitatge, a favor d'altres usos, també residencials, però amb una clara vocació turística. La proliferació en el territori dels usos residencials turístics i altres (albergs, residències d'estudiants i habitatges d'ús turístic) suposa la convivència de dinàmiques diferents entre el turista i el resident que moltes vegades impacten en la vida quotidiana del barri. En altres ocasions, també es produeixen fenòmens indirectes, com per exemple l'increment del preu de l'habitatge per sobre de les possibilitats dels residents; la disminució del parc disponible com a habitatge principal; o l'alteració del comerç, que sovint s'allunya del comerç de proximitat i s'especialitza en les necessitats, reals o creades, dels turistes.

És llavors quan la mixtura d'usos, tan lloada i preuada, es desequilibra, perquè es posa en risc l'ús de l'habitatge que és, per definició, l'essencial en la ciutat, ja que per lògica és en les ciutats on viuen les persones.

Sembla raonable, doncs, intervenir per conciliar l'activitat turística amb l'interès general de veïns i residents, davant la proliferació d'una activitat que si no es gestionada adequadament pot provocar efectes no desitjats.

En aquest context, l'increment de l'ús turístic en la ciutat, derivat de la intensa promoció i projecció internacional ha generat unes conseqüències amb incidència en el model urbanístic i de convivència d'usos de Barcelona, respecte dels quals la ciutat està legitimada a intervenir per assegurar la mixtura equilibrada dels usos que possibilita un model de convivència que és l'essència de la qualitat urbana de la ciutat de Barcelona. En aquest àmbit, es considera que s'ha de regular el mercat, així com garantir el compliment d'aquestes regulacions, per tal d'assegurar un equilibri entre els diferents usos: habitatge, residencial, equipaments, comercial, terciari, etc.

Certament, els conceptes de mixtura d'usos equilibrada i de qualitat urbana són complexos i dinàmics, i impliquen una acumulació d'un seguit de concrecions que abasten aspectes molt diversos. Tanmateix, pel que ara ens ocupa, la qualitat urbana implica disposar d'una ordenació urbanística que permeti mantenir i potenciar el model de convivència ciutadana de Barcelona, caracteritzat per la rellevància de l'espai públic com a lloc de convivència veïnal, d'identitat i de presència ciutadana, i que genera un entorn de relació que potencia els valors de cohesió, de seguretat, de solidaritat i de pertinença.

A la ciutat de Barcelona, per les característiques pròpies del seu entorn físic limitat per mar i muntanya, es concentren en un espai relativament reduït un conjunt d'usos molt diversos, que cal protegir i potenciar per mantenir la seva harmonia i cohesió social i permetre el desenvolupament i creixement individual i col·lectiu.

Aquest model és, òbviament, molt més que una ordenació urbanística, però també es cert que l'urbanisme ha de tenir en aquest cas un paper essencial en l'ordenació dels espais públics i els espais privats, i en les activitats confrontants amb aquest espai públic, i en la decisió, a través dels instruments urbanístics al seu abast, d'equilibrar la mixtura d'usos que entengui en cada moment que garanteix la millor qualitat urbana i per extensió, la millor qualitat de vida.

La intervenció dels poders públics mitjançant regulacions esdevé imprescindible per assegurar aquest necessari equilibri entre l'activitat econòmica i la resta d'usos. Menys encara en un context conjuntural d'auge d'un determinat sector econòmic que podria comportar, sense intervenció, l'absoluta especialització del territori, una conseqüència no volguda. Resulta prioritari, per tant, assolir una distribució coherent i equilibrada en el territori dels usos, redistribuir i equilibrar els usos en el municipi, i respectar la vida diària de la ciutadania resident.

L'objectiu fonamental del PEUAT és doncs el d'equilibrar els usos residencials i turístics per mitjà de la regulació de les condicions d'implantació de determinats usos relacionats amb establiments turístics, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic, tenint sempre en compte les repercussions sobre l'espai i el paisatge urbà. Es persegueix així el manteniment de la massa residencial ciutadana i la convivència equilibrada entre els diferents usos urbans.

La necessitat de mantenir una massa residencial ciutadana en aquest intent per mantenir la mixtura d'usos té una raó molt senzilla i molt poderosa. Senzillament, es tracta de protegir les condicions de mixtura que permeten l'equilibri necessari perquè un dels usos possible, el del resident, es desenvolupi en condicions òptimes i no de competència amb altres usos depredadors de l'espai que, en principi, han de compartir, i depredadors també del propi ús. Es tracta, en definitiva, d'establir les condicions d'equilibri que assegurin la protecció de l'ús més feble, sense que es pugui interpretar que aquesta discriminació positiva és un atac a la llibertat d'establiment que propugna la Directiva de Serveis. Al cap i a la fi, quan les Normes Urbanístiques del nostre Pla general metropolità citen els usos possibles en cadascuna dels claus urbanístiques, certament ho fan de manera indistinta i per tant, és cert que no hi ha usos principals i usos secundaris en la formulació dels usos possibles. Però també és cert que la ciutat és principal i indiscutiblement el lloc on la gent viu i estableix la seva residència. Per tant, en una situació ideal on les regles del lliure mercat equilibrassin de manera natural les diferents tendències i tensions en el territori, no seria necessària cap intervenció per protegir l'ús d'habitatge. La mixtura d'usos és un valor intrínsec i indiscutible, però té valor en la mesura que és equilibrat, i quan diem equilibrat és evident que ens referim equilibrat respecte d'un dels usos possibles, el d'habitatge. La defensa de la mixtura d'usos és la defensa d'un equilibri que possibiliti el manteniment d'un parc residencial que és el que fa possible el manteniment d'uns serveis determinats, uns equipaments al servei dels residents, i un comerç també al servei de les necessitats dels residents, que és la gent que viu a la ciutat, i no únicament la gent que la visita.

b. Afavorir el dret a l'habitatge

El desenvolupament dels usos turístics i d'allotjament temporal produeix una pressió evident sobre el dret a l'habitatge.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge, protegeix aquest bé jurídic en el seu sentit més ampli, per sancionar no només que la garantia d'aquest dret s'ha de fer efectiva amb connexió amb d'altres drets constitucionals, sinó també, com és una conseqüència natural del principi de sostenibilitat social, que el dret a l'habitatge inclou l'entorn urbà en el que s'integra.

També al Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 es planteja, com a un dels seus reptes principals, evitar la substitució d'habitatges i protegir als residents i es defineix, entre d'altres, com a Eix estratègic: *Garantir el bon ús de l'habitatge*. En aquest marc, el Pla pel Dret a l'Habitatge considera que l'actuació municipal s'ha d'encaminar al manteniment de

l'ús residencial davant altres usos que poden oferir una rendibilitat econòmica superior. A partir d'aquest línia estratègica es concreten dues actuacions precises: la modificació de la normativa del planejament per evitar la substitució de l'ús residencial (amb expressa referència al PEUAT) i la incorporació de les propostes dels plans relatius a l'ús turístic (tant el PEUAT com el Pla Estratègic de Turisme).

L'informe sobre la *Incidència de l'activitat turística en l'accessibilitat a l'habitatge a Barcelona*, elaborat pel Centre de política de Sòl de la universitat Politècnica de Catalunya, que es reproduïx en el Volum III del present pla, assenyala que sens dubte l'efecte més destacat de la progressiva turistificació de la ciutat és la progressiva substitució de l'habitatge permanent per allotjaments de caràcter turístic, amb la corresponent gentrificació turística, que s'aguditza als barris on hi ha la major demanda turística.

Segons l'esmentat informe, l'evolució del pes relatiu de cada ús per districtes, fet a través de l'anàlisi del cadastre, permet comprovar que hi ha una caiguda generalitzada en l'ús de l'habitatge i també una generalitzada reducció de protagonisme de l'habitatge a la ciutat. A les conclusions de l'esmentat informe també s'afirma que *a la llum de la informació cadastral l'increment de l'especialització hotelera s'ha realitzat en detriment de l'oferta residencial*. Per últim, cal destacar a partir de l'anàlisi de l'evolució dels preus de venda de l'habitatge i del mercat de lloguer aquest estudi conclou que "es pot afirmar que tant des de la perspectiva de l'evolució dels preus de venda i lloguer de l'habitatge, com de la competència dels usos turístics amb l'ús residencial, es presenten forts indicis de que el preu de l'habitatge ve, a Barcelona, negativament condicionat pels esmentats usos turístics.

Garantir el dret de tota la ciutadania a gaudir de condicions de vida urbana i d'habitatge que afavoreixin la cohesió social, tot cercant el desenvolupament sostenible, econòmic, ambiental i social i corregir els desequilibris que el mercat pot produir en implantar usos sobre el territori, són mandats que es consideren inherents al dret constitucional, entre els qual cal destacar, el dret de la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne i adequat, com a principi rector en l'ordenació de la ciutat

L'ordenació dels usos de sòl a través de la planificació urbanística ha de respondre necessàriament a satisfer aquest valor. Així, la cohesió social, mitjançant la regulació de l'ús del sòl que fomenti la mescla equilibrada de grups socials, usos i activitats i garanteixi el dret de la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne i adequat constitueix una de les manifestacions més sensibles del desenvolupament urbanístic sostenible que regeix l'activitat planificadora.

Per tal d'afavorir el dret a l'habitatge i assolir aquest objectiu, el PEUAT ha d'establir les previsions necessàries per tal d'evitar que els usos d'allotjament turístic i temporal en les seves diverses modalitats pugui substituir l'ús d'habitatge i garantir, d'aquesta forma, que el parc d'habitatges existent no pugui quedar minvat per la implantació dels esmentats usos que produeixen, a més, una gran pressió sobre el medi.

Alhora, cal establir les mesures necessàries per tal d'evitar la concentració d'establiments que trenquen l'equilibri entre la població flotant i la resident i desestructuren la cohesió social que és un valor inherent al dret a l'habitatge.

c. Preservar la qualitat de l'espai públic i minimitzar la pressió del turisme sobre aquest

L'activitat turística és, en si mateixa, una gran consumidora d'espai.

En una ciutat de teixits urbans compactes com és Barcelona, la concentració i creixement progressiu del turisme en determinades zones afecta directament a la qualitat de l'espai públic.

L'existència de determinats punts i àrees d'interès turístic, amb una acusada presència de visitants, provoca al voltant dels mateixos dinàmiques negatives que poden posar en perill la qualitat de l'espai públic. Aquesta pressió de les

activitats turístiques sobre l'espai públic fa que perdi les característiques tradicionals de lloc de trobada i convivència que l'han caracteritzat tradicionalment en la nostra societat.

L'informe sobre la *Incidència de l'activitat turística en l'accessibilitat a l'habitatge a Barcelona*, elaborat pel Centre de política de Sòl de la Universitat Politècnica de Catalunya, destaca que l'actual escreix turístic ha generat un conjunt de transformacions com són *“una modificació radical de l'ús de l'espai públic en determinants barris de Barcelona”*. I que *“La turistificació de carrers i places ha desplaçat parcialment als residents, generant una creixent percepció ciutadana de saturació vers els nous residents (eventuals) de la ciutat.”*

El PEUAT ha d'establir una ordenació urbanística que, tenint en compte la incidència dels establiments d'allotjament temporal, permeti minimitzar els efectes d'aquest fenomen per tal de preservar la naturalesa de l'espai públic com a lloc de convivència.

d. Evitar distorsions en la convivència ciutadana derivats de la pressió del turisme

Les diferents dinàmiques horàries, d'hàbits, etc., de la població resident i de la població visitant comporta problemes que alteren la convivència ciutadana i el descans dels residents.

Aquests problemes són especialment intensos en àmbits en els quals la pressió dels punts d'atracció turístic és molt forta; o en aquells en els quals s'ha produït un desequilibri entre la població resident o els veïns i la població flotant i existeix un nombre elevat d'establiments d'allotjament turístic de tal forma que són els visitants els que, al cap i la fi, imposen unes dinàmiques que trencant el model de convivència ciutadana. Les determinacions del PEUAT han de permetre una ordenació dels establiments d'allotjament temporal que, en atenció a la saturació dels espais, morfologia dels teixits urbans, etc., eviti una concentració que afecti al valor de la convivència.

e. Afavorir la mobilitat

L'activitat ordinària dels establiments d'allotjament temporal incideix de forma directa sobre la vialitat i crea problemes de mobilitat.

Les operacions de parada i estacionament de vehicles als serveis dels clients o usuaris o la realització de les operacions de càrrega i descàrrega produeixen una alteració del trànsit al voltant de l'establiment. També freqüentment afecten als vianants, en quant queda entorpit el pas natural per la vorera mentre es fan aquestes operacions o es produeix l'espera de clients o usuaris.

La constatació d'aquesta problemàtica comporta que el PEUAT estableixi les determinacions necessàries sobre l'amplada mínima o secció que ha de tenir el carrer al que donin front els establiments d'allotjament temporal per tal d'afavorir la mobilitat.

f. Atendre a la diversitat morfològica dels teixits urbans

Sota aquesta premissa es planteja graduar la dimensió dels establiments d'acord amb les característiques de la trama urbana, establir condicions d'accessibilitat mínima segons l'amplada de carrers, i condicions de parcel·lació allí on escaigui.

g. El desenvolupament econòmic sostenible de les activitats econòmiques

L'impacte que les activitats d'allotjament temporal produeixen sobre l'entorn urbà, la població resident i la cohesió social comporta la necessitat de contemplar des de l'ordenació de sòl les determinacions necessàries que, en el marc de l'economia de lliure mercat i establiment, permetin equilibrar els efectes de la seva implantació.

La relació entre població resident i relació flotant, la saturació de l'espai públic i la morfologia dels teixits són elements fonamentals per tal d'establir una proposta que, des de la planificació del sòl, restauri el desequilibri que pot provocar la intensitat de determinats usos i que afecten a valors que ha de garantir l'ordenació urbanística.

A tal efecte, d'acord amb la seva diagnosi, el Pla ha d'establir les condicions urbanístiques a què han de respondre la implantació de les activitats que són objecte de regulació.

En aquest sentit, la regulació del Pla ha de preservar els mandats comunitaris de llibertat d'establiment, de tal forma que les condicions que estableixi d'acord amb l'interès general també s'han de respectar pels operadors existents, de la mateixa forma que aquells establiments que no les compleixin hauran de restar en situacions de disconformitat. Igualment, en les zones en que s'identifiqui possibilitat de creixement per a determinades activitats caldrà establir una ordenació que permeti l'entrada de nous operadors.

5 . E L T U R I S M E I L A S E V A S I T U A C I Ó A C T U A L

a. Política turística

MARC GENERAL

En les darreres dècades el turisme ha esdevingut un dels trets característics de les grans ciutats i, si bé genera notables beneficis, és també la causa d'un conjunt d'externalitats que tenen efectes negatius sobre la dinàmica urbana. Aquesta dualitat, inherent a l'activitat turística, fa necessària la construcció d'un espai regular de participació i diàleg amb la ciutadania i amb el conjunt d'agents implicats, que preservi l'equilibri i l'harmonització dels usos urbans amb l'objectiu de garantir la qualitat de vida de la ciutadania i una bona experiència als visitants de la ciutat.

La consolidació de Barcelona com a destinació urbana mundial ha anat acompanyada d'un augment continuat de visitants així com del pes del turisme en la balança econòmica de la ciutat. Aquest èxit de visitants, tanmateix, ha suposat un increment de la pressió de l'activitat turística a la ciutat i als seus habitants, agreujant-se en les àrees centrals. A més, en els darrers anys, han aparegut noves activitats i pràctiques que, degut al seu impacte, precisen de reflexió pública per a la seva gestió.

El juliol de 2015 es presenta al Consell Plenari Municipal la Mesura de Govern Impuls al procés participatiu sobre el model turístic de Barcelona que plantejava la creació del Consell de Turisme i Ciutat, l'actualització del Pla Estratègic de Turisme, així com la necessitat d'elaborar el Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics.

ANTECEDENTS

Pla Estratègic de Turisme de la ciutat de Barcelona 2015

En el mandat 2008-2011, l'evidència d'un cert desgast i desconcert de la ciutadania respecte del creixement de l'activitat turística impulsen l'Administració municipal a endegar un procés de revisió i replantejament del model turístic barceloní; així doncs, s'inicià l'elaboració del *Pla Estratègic de Turisme de la ciutat de Barcelona* que fixà un seguit d'actuacions per al període 2011-2015.

Aleshores, el Programa d'Actuació Municipal PAM assenyalava: promoure un model de turisme que potenciés l'equilibri entre residents i turistes, preservar així els valors identitaris de la ciutat, per a la qual cosa es definia l'elaboració d'un pla estratègic concertat amb tots els sectors implicats que abordés la necessitat de planificació de la capacitat d'acollida dels turistes i garantís la qualitat i sostenibilitat del sector empresarial i de la ciutat.

El Pla Estratègic de Turisme de la ciutat de Barcelona s'inicià l'any 2008, un temps abans de l'arribada de la crisi econòmica i financera internacional. El Pla Estratègic 2011-2015 va constituir un procés inèdit de reflexió sobre el turisme i la ciutat, que partia d'un doble objectiu de treball:

- Afavorir la millora de l'activitat turística a la ciutat.
- Millorar l'encaix del turisme a la ciutat.

A més, en el marc del Pla es plantejaven un seguit de propòsits:

- Determinar els impactes que l'activitat turística generava a la ciutat tenint en compte les seves diverses manifestacions, tant qualitatives com quantitatives.
- Reflexionar sobre el model de turisme a Barcelona.
- Emmarcar el desenvolupament turístic de Barcelona en la línia del creixement sostenible.
- Implicar positivament la ciutadania en el projecte turístic de la ciutat.

El Pla Estratègic de Turisme de la ciutat de Barcelona 2011-2015, comissionat per Enric Truñó, va preveure l'horitzó estratègic de l'any 2015. Metodològicament, el Pla incentivava una dinàmica d'acció-reflexió en la qual prenién part una gran quantitat de representants d'institucions, ciutadania, cultura, política, sector privat, mitjans de comunicació i universitats, fet que garantís, necessàriament, un debat profund, plural i contrastat.

El Pla Estratègic plantejava una nova perspectiva a propòsit de la integració del turisme a la ciutat; s'assumia un nou relat sobre l'activitat turística, que no havia de ser concebuda com un simple sector econòmic aliè al ritme i les necessitats de la ciutat, sinó una activitat integrada de forma natural al seu funcionament. Les idees de ciutat i destinació no havien de contradir-se ni sobreposar-se, sinó complementar-se.

En el marc de la primera fase de treball del Pla, la fase d'anàlisi, es va realitzar un esforç molt significatiu per radiografiar la realitat turística de la Destinació Barcelona a partir de, bàsicament, dues vies o canals: la generació de dades i coneixement i la captació de l'opinió. Es portaren a terme diversos informes i estudis que ajudaven a conèixer la realitat turística de Barcelona (l'impacte econòmic, la quantificació de visitants, la presència de la marca Barcelona a les xarxes socials, etc.), al mateix temps que es van promoure diversos entorns i grups de treball participatius. Amb tot, es va obtenir una radiografia de la situació turística de Barcelona, al mateix temps que se n'identificaren els reptes i les necessitats.

Els principis del Pla Estratègic de Turisme 2011-2015 eren:

- Coherència amb el model de ciutat.
- Equilibri de relacions entre locals i visitants.
- Sostenibilitat econòmica, social, ambiental i monumental.

El Programa d'Actuació recollia un ampli ventall d'actuacions destinades a millorar l'activitat turística de Barcelona i el seu encaix a la ciutat, que s'estructuren en un total de quinze programes, la responsabilitat i execució dels quals pertanyia en gran mesura a les institucions públiques i polítiques de la destinació, però també al sector privat i a les entitats socials de Barcelona:

1. Destinació Barcelona.
2. Barris i districtes.
3. Ciutat Vella.
4. Aprofitament turístic de les infraestructures i noves centralitats.
5. Màrqueting turístic.
6. Adaptació del producte.
7. Informació i atenció.
8. Sostenibilitat ambiental.
9. Professionalització.
10. Sensibilització i pedagogia.
11. Suport i partenariat amb la indústria.
12. Nova governança i finançament.
13. Gestió municipal dels efectes de l'activitat turística.
14. Intel·ligència turística.
15. Lideratge turisme i ciutat.

La mesura de govern del Programa d'Actuació del Pla es presenta al Consell Plenari del Consell Municipal el 29 d'octubre de 2010.

El Pla Estratègic de Turisme de la ciutat de Barcelona 2011-2015 ja assenyala la necessitat de la Regulació i control de l'activitat turística (Programa 13.4)

La finalitat d'aquest programa es concreta en:

- Regular l'activitat turística per tal d'aconseguir el necessari equilibri definit pel model turístic proposat pel Pla Estratègic.
- Aplicar les mesures de control de l'activitat turística que es duen a terme en el municipi amb l'objecte d'assegurar la qualitat de l'oferta i el seu desenvolupament harmònic amb la dinàmica ciutadana.

Com a objectiu d'aquesta regulació, el Pla Estratègic proposa: aconseguir el necessari equilibri d'usos, sense caure en una excessiva especialització de l'espai i una manca d'identitat, cercant alhora una convivència harmònica entre visitants i residents.

El Pla Estratègic també fa referència explícita al Districte de Ciutat Vella. En concret, defineix com objectiu del Programa 3 la necessitat de: preservar i vetllar per la sostenibilitat turística de Ciutat Vella, introduint mecanismes de regulació, limitació i gestió dels efectes de l'activitat turística per tal de millorar els usos del territori i la qualitat de vida dels veïns, així com l'experiència turística dels visitants.

En aquesta línia, el Pla Estratègic assumeix com a principal objectiu del Programa Ciutat Vella la limitació del creixement de l'activitat turística a través del Pla d'Usos del Districte que limitava l'establiment de nous equipaments d'allotjament turístic al Districte.

Barcelona, ciutat i turisme. Bases per a un Pacte Local per a un turisme responsable i sostenible

Al llarg del mandat 2011-2015, seguia més viu que mai el debat de la ciutadania a l'entorn dels efectes del turisme a la ciutat i el canvi de govern va impossibilitar la implementació del Pla Estratègic elaborat en el mandat anterior.

A finals del 2014, s'endega un nou procés de reflexió participativa dirigit per Maria Abellanet amb voluntat d'identificar els reptes clau que la ciutat hauria d'abordar.

Aquest debat es sintetitzà en el document *Bases per a un Pacte Local per a la gestió i promoció d'un turisme responsable i sostenible*, una proposta sòlida d'utilitat per als diferents actors implicats en el turisme.

Es va partir de l'anàlisi de les diverses tendències de les ciutats turístiques i del turisme urbà. Es considera que el model de turisme respon a un model de societat determinat, l'evolució de la qual influeix tant en la configuració de les ciutats com en el desenvolupament del turisme urbà. Tal i com succeeix a les principals destinacions urbanes del món, els nous fenòmens apareguts com a conseqüència de la globalització estan transformant molts aspectes de Barcelona i de la seva activitat turística.

Com a resultat dels debats es detecten les següents tendències a les quals estan sotmeses les ciutats turístiques i el turisme urbà.

1. Ciutats més interculturals i cosmopolites.
2. Terciarització de les ciutats, oferint nous focus de creativitat i d'innovació.
3. Increment del turisme urbà al món.
4. Nous perfils de turista, nous estils de viatge. Turista-ciutadà temporal.
5. Turisme i ciutats responsables i sostenibles.
6. Impacte de l'economia col·laborativa i impacte de les TIC en el sector.
7. Diversificació de l'oferta d'allotjament turístic.

8. Protagonisme de la societat civil.
9. Necessitat de prevenir i gestionar conflictes.
10. Les ciutats cooperen i competeixen.
11. Del domini de l'oferta al domini de la demanda (turista protagonista), i aparició de nous models de negoci.
12. Increment de la professionalització del sector.
13. Aparició d'un tipus de criminalitat orientada al col·lectiu turístic.
14. Desconeixement de l'impacte del turisme en l'economia, per part de la ciutadania.
15. Evolució de les infraestructures i adaptació de la planificació urbana.
16. Envel·liment de la població / societat.
17. Impacte del turisme en l'àrea metropolitana.
18. Ús del turisme com a instrument per fer política.
19. Poc diàleg entre els diferents àmbits del sector turisme.

A partir dels reptes identificats i del debat generat les set bases que es van identificar com a punt de partida de futurs acords i nous compromisos van ser les següents:

1. Gestió i distribució intel·ligent dels fluxos turístics a la ciutat i territori.
2. Reducció dels impactes negatius que genera el turisme a la ciutat.
3. Ordenació, regulació i control de l'activitat turística i les actituds incíviques.
4. Definició d'un nou model de governança i de finançament del turisme.
5. Foment de la identitat i la singularitat de Barcelona com a destinació sostenible, competitiva i d'excel·lència.
6. Distribució més equitativa i transversal dels beneficis que genera el turisme.
7. Sensibilitzar sobre els beneficis del turisme i afavorir la complicitat de la ciutadania.

Ahora es detallaven 35 iniciatives que són un recull de les propostes d'actuació expressades en els diversos grups de treball.

En concret, la proposta n.17 proposa:

Fer un pla de regulació urbanística i d'usos de l'activitat turística de tota la ciutat, que respongui als canvis dels darrers anys amb una visió global i de futur.

- Definir nous indicadors de mesura i els seus límits, com ara capacitats màximes de creixement per zones, capacitat de càrrega dels espais turístics, nivells de tolerància de sorolls.
- Preeminència de les polítiques públiques per damunt de les tendències espontànies del mercat.

Aquest document es presentà el 9 d'abril de 2015. Posteriorment es traslladà al Consell de Ciutat i a la Taula Municipal de Turisme i es posà, simultàniament, a disposició de tots els participants.

NOU IMPULS AL PROCÉS PARTICIPATIU

En el Consell Plenari extraordinari de juliol de 2015, el nou govern municipal presenta diverses actuacions en matèria de turisme, entre elles, l'actualització del Pla Estratègic de Turisme amb l'elaboració d'un nou Pla i la creació del Consell Turisme i Ciutat.

Consell de Turisme i Ciutat

El desenvolupament d'estructures permanents de participació ciutadana es considera com un dels reptes més immediats i fonamentals de la política turística, per la qual cosa s'impulsa la creació del Consell de Turisme i Ciutat

El Pla Estratègic de Turisme 2011-2015 ja plantejava la necessitat de crear un consell de participació formalitzant un ampli espai de debat i reflexió compartit entre tots els actors implicats. Ja llavors es proposava disposar d'un ampli espai de participació, contrast i seguiment de les línies mestres del Pla Estratègic, un consell amb una composició que respongués als criteris de pluralitat i transversalitat i amb màxima representació.

Des del 2011, Barcelona compta amb la certificació de turisme responsable *Biosphere* que respon als criteris globals de sostenibilitat turística fixats pel *Global Sustainable Tourism Council*. El criteri B.4.1. de la certificació *Biosphere* assenyala:

Que la destinació ha de posseir un sistema que fomenti la participació pública en l'elaboració i posada en funcionament dels plans i presa de decisions.

El Consell de Ciutat, en la seva declaració sobre el turisme aprovada el 10 de novembre de 2014 considerava que «un tema tan important i transcendent com aquest, s'ha de tractar i debatre amb profunditat entre els agents implicats: representants sindicals, veïnals empresarials, no només del sector hotelier, sinó també representants del petit comerç. Així mateix, totes les forces polítiques del consistori tenen el deure de treballar plegats per trobar-hi solucions».

Les Bases per a un Pacte Local per a la gestió i promoció d'un turisme responsable i sostenible, elaborades pel procés dut a terme entre els mesos de gener i abril de 2015 anomenat «Barcelona, ciutat i Turisme. Diàleg per a un turisme sostenible», torna a insistir en la necessitat de «crear marcs de treball participatiu entre els diferents agents implicats en el turisme, públics, privats i ciutadania».

Finalment, en la sessió extraordinària de 24 de juliol de 2015 el Plenari del Consell Municipal, va aprovar la creació del Consell Turisme i Ciutat, com a òrgan de participació ciutadana sectorial en l'àmbit de les polítiques i estratègies sobre el turisme a la ciutat, i es van fixar les regles bàsiques de composició i funcionament que resulten necessàries desplegar mitjançant l'aprovació del Reglament de funcionament intern.

Aquest Reglament, aprovat definitivament en el Consell plenari de 29 gener de 2016, assenyalava com a objectius: garantir la qualitat de vida de la ciutadania i una bona experiència als visitants de la ciutat.

Són funcions del Consell Turisme i Ciutat:

- Assessorar el govern municipal sobre les iniciatives, les polítiques i les línies estratègiques de l'acció municipal en l'àmbit del turisme des d'una perspectiva transversal.
- Proposar mesures d'actuació referides al turisme i a garantir la seva sostenibilitat.
- Elaborar estudis o dictàmens sobre temes propis del seu àmbit sectorial, a petició de l'Alcaldia.
- Elaborar un informe anual sobre la situació del turisme a la ciutat de Barcelona, que incorpori, entre d'altres elements, l'avaluació del seu impacte, propostes de millora, línies d'actuació municipal, les actuacions més destacades que s'hagin realitzat en aquest camp i identifiqui alertes per tal de poder actuar en la prevenció de conflictes.

Pla Estratègic de Turisme 2016-2020

El Pla Estratègic de Turisme 2020 - PET20 en endavant - es posa en marxa arrel de la mesura de govern "Impuls del procés participatiu sobre el model turístic de Barcelona" presentat el 20 de juliol de 2015. En aquest document, el Govern municipal adquireix el compromís d'elaborar unes propostes estratègiques d'actuació que han de donar continuïtat al Pla estratègic de turisme del 2015 i al procés de reflexió endegat que es va traduir en el document "Barcelona, turisme i ciutat. Bases per a un pacte local per la gestió i promoció d'un turisme responsable i sostenible", presentat al maig del 2015. Iniciat al gener de 2016, el PET20 obre un nou procés de debat, reflexió i planificació sobre l'activitat turística a la ciutat i els seus efectes, a través de l'anàlisi de la conjuntura actual i els escenaris de futur previstos. El resultat d'aquest procés, que està previst que es presenti al gener de 2017, permetrà definir el conjunt d'iniciatives i actuacions entorn de les polítiques turístiques sota els criteris de sostenibilitat, responsabilitat, redistribució, cohesió i innovació.

Al llarg del procés de reflexió i treball de la fase de diagnosi, presentada al setembre de 2016, l'allotjament ha estat un tema central en els diversos espais tant pel que fa a l'encaix de la oferta existent i futura en l'estratègia territorial de la destinació com pel que fa a les necessitats de gestió, ordenació i regulació. En concret, en la fase de diagnosi, l'allotjament va adquirir una gran importància en tres sessions que foren acompanyades per tres documents de relatoria. En primer lloc, la relatoria "Instruments de planificació i gestió urbanística entorn del turisme" a càrrec de Ricard Pie i Josep Ma Vilanova analitza, la necessitat de regulació urbanística de les activitats d'allotjament per garantir el dret a la ciutat, especialment focalitzada en la garantia del dret a l'habitatge i la competència per l'ús dels recursos urbans compartits com ara infraestructures, serveis o espais públics. En segon lloc, la relatoria "Estratègia territorial i gestió del turisme en l'àmbit metropolità de Barcelona" a càrrec de Francesc López-Palomque aposta per una reflexió metropolitana al voltant de la desconcentració turística i l'extensió de l'allotjament a la ciutat real "metropolitana" que ha de permetre reforçar activitats al seu entorn i generar pols d'atracció. En tercer lloc, la relatoria "Economia col·laborativa i altres economies procomunes per un millor encaix del turisme a la ciutat" a càrrec de Paolo Russo i Elsa Soro, destaquen la necessitat d'incloure en la regulació urbanística i sectorial aquelles pràctiques econòmiques que es basen en l'arrendament, encara que es presenti com a una forma renovada o "col·laborativa", apostant pel foment de pràctiques que no es basen en la transacció econòmica o monetària.

Així mateix, per aprofundir en el coneixement dels allotjaments turístics a la ciutat, el PET20 va encarregar a les consultores Duatis Arquitectes i Urban Facts l'"Anàlisi de l'impacte dels allotjaments turístics en el mercat residencial de Barcelona" en el que es conclou que el creixement del sector turístic i els canvis en els patrons de comportament del

turista han fet sorgir noves formes d'allotjament turístic i que la seva localització mostra un elevat grau de concentració territorial que ve a reforçar els factors de centralitat i d'atractiu turístic. Per aquestes noves formes d'allotjament turístic des del punt de vista de negoci i de rendibilitat econòmica, la seva competència és el sector hotelier; mentre que a nivell físic i d'espais competeixen amb l'habitatge permanent.

Pel que fa a les tendències analitzades pel PET20 en el marc de la diagnosi en matèria d'allotjament, cal destacar per la seva novetat o irrupció. En primer lloc, la constatació de l'augment de l'oferta i la irrupció de noves modalitats d'allotjament turístic afavorides pels canvis normatius arrel de la transposició de la Directiva Europea de Serveis – especialment dels Habitatges d'Ús Turístic a partir de 2011 – però també el recent interès dels mercats financers internacionals – el 60% de les inversions hoteleres el 2015 són a càrrec de fons financers - en el valor immobiliari dels allotjaments i edificis centrals que està disparant els preus de l'habitatge, desplaçant altres usos terciaris i creant greus diferències entre el valor d'explotació de l'allotjament i el valor de mercat de l'immoble. En segon lloc, la tendència a l'augment de pressió i massificació i a les zones de gran afluència turística constatat per l'augment de les dades d'afluència però també per la percepció ciutadana. Cal recordar que el turisme és considerat el segon problema més important de la ciutat segons l'enquesta als serveis municipals de 2015. En tercer lloc, pel que fa a l'anàlisi de tendències, és convenient apuntar els canvis en l'evolució i l'estructura sociodemogràfica dels barris amb major pressió turística, especialment el districte de Ciutat Vella, amb una especial tendència cap a l'envelliment i a la manca de natalitat, fet que condueix cap a un escenari de pèrdua de població resident, com ja s'està evidenciant amb major intensitat al barri Gòtic.

Pel que fa als reptes i objectius estratègics que es van presentar com a resultat del procés de Diagnosi, cal destacar que la qüestió de l'allotjament està molt present en diferents punts, especialment en els àmbits de la gestió d'activitats turístiques i l'estratègia territorial. D'aquesta manera, podem dir que el PEUAT, com a instrument d'ordenació urbanística de l'activitat dels allotjaments, dona resposta als reptes i objectius següents:

- **Repte 2.2. Gestionar els impactes** de les activitats turístiques per fer-les compatibles amb la vida quotidiana a la ciutat.
 - o Objectiu 2.2.2. Perseguir els allotjaments il·legals, en especial el lloguer de pisos sencers sense llicència, que posen en risc l'accés a l'habitatge.
 - o Objectiu 2.2.3. Elaborar plans de gestió integrada dels espais sobrevisitats per tal de minimitzar els impactes negatius en col·laboració amb els agents privats i comunitaris.
- **Repte 2.4. Avaluar i regular les noves activitats disruptives** i eradicar les activitats il·legals, en especial aquelles que facin perillar els drets de la ciutadania fonamentals.
 - o Objectiu 2.4.3. Controlar i sancionar totes aquelles activitats que, sota el paraigües de la innovació i la tecnologia, suposen una desregularització de l'activitat, una competència deslleial i una pràctica amb fortes externalitats, ja siguin allotjaments, transports, restauració, serveis de guiatge o qualsevol altre àmbit d'activitat.

- **Repte 3.1.** Vetllar pel **balanç social i econòmic** de les àrees amb major pressió turística amb la prioritat de **mantenir i atraure la població resident**.
 - *Objectiu 3.1.1. Promoure la residència permanent dels habitants a través de múltiples formes de tinença i contractes d'habitatge.*
 - *Objectiu 3.1.5. Abordar l'acció municipal als districtes de forma diferenciada per cadascuna de les realitats i necessitats enfortint alhora la coordinació de les accions transversals, i el treball dels tècnics municipals en el seu treball amb el territori.*
 - **Repte 3.3.** Promoure estratègicament **atractius culturals, patrimonials i lúdics a l'àmbit ampliat de la destinació**, avaluant prèviament els possibles efectes generats.
 - *Objectiu 3.3.1. Promoure una estratègia territorial coordinada entre les diverses administracions competents per potenciar atractius com nous pols, rutes, paisatges o experiències més enllà dels límits municipals.*
 - *Objectiu 3.3.4. Fer compatible la preservació i el gaudi del patrimoni cultural i natural assegurant que la seva visita sigui compatible amb la seva funció social.*

5. Ús racional dels recursos: de la societat del consum al consum responsable.
6. Bon govern i responsabilitat social: de la intervenció sectorial a la coordinació efectiva.
7. Benestar de les persones: de la ciutat acollidora a la societat cohesionada.
8. Progrés i desenvolupament: de la preocupació per la sostenibilitat a una economia que s'hi fonamenti.
9. Educació i acció ciutadana: de la conscienciació a la coresponsabilització amb coneixement de causa.
10. Resiliència i responsabilitat planetària: de la resposta puntual a l'acció global.

En aquest context, i com no podria ser d'altra manera, la sostenibilitat conforma un dels principis bàsics del desenvolupament turístic de Barcelona. Es treballa perquè els criteris de sostenibilitat siguin presents en tots els àmbits d'actuació i aspectes de l'activitat turística a la ciutat per esdevenir una destinació que es vol renovar, repensar i inscriure en el marc d'un desenvolupament responsable i respectuós.

El Compromís Ciutadà per la Sostenibilitat estableix un seguit de línies d'acció i, pel que fa al turisme, defineix clarament com a objectiu 8.7 el següent:

Avançar en un turisme sostenible en equilibri amb el territori que reverteixi positivament en la comunitat local. Aconseguir la coresponsabilització de les institucions, la indústria turística i els visitants en l'ús eficient dels recursos naturals, el manteniment de la qualitat ambiental i la preservació del patrimoni cultural material i immaterial.

TURISME RESPONSABLE I SOSTENIBLE

La ciutat de Barcelona té una llarga trajectòria en l'aplicació de polítiques de sostenibilitat ambiental i social i cultural. Diverses fites han posat de manifest l'esforç dut a terme en els darrers anys per abordar temes crítics com poden ser mitigar el soroll, adaptar el transport públic i fer-lo més accessible, mantenir un alt nivell d'estalvi d'aigua o potenciar l'estructura compacta i mixta de la ciutat i el seu nivell de convivència social i qualitat de vida. Tots aquests són factors importants, també, per a l'atractiu de la ciutat. Aquest esforç per consolidar un model de ciutat sostenible té una repercussió directa en la definició dels atributs turístics de la ciutat.

Compromís Ciutadà per la Sostenibilitat 2012-2022

Barcelona disposa del Compromís Ciutadà per la Sostenibilitat 2012-2022, com a gran fòrum d'impuls i concertació de les polítiques públiques adreçades a preservar les característiques naturals, culturals i socials de la ciutat. Aquest procés dona continuïtat a l'Agenda 21 i representa la renovació i actualització de la concertació que ja es va dur a terme l'any 2002.

El Compromís Ciutadà per la Sostenibilitat 2012-2022 proposa els objectius següents:

1. Biodiversitat: passar del verd urbà a la renaturalització de la ciutat.
2. Espai públic i mobilitat: del carrer per circular-hi al carrer per viure-hi.
3. Qualitat ambiental i salut: superar els estàndards i assolir l'excel·lència.
4. Ciutat eficient, productiva i d'emissions zero: d'una Barcelona tecnològica a la Barcelona intel·ligent.

Certificació de Turisme Responsable Biosphere

L'any 2011 la ciutat de Barcelona va esdevenir la primera destinació de turisme urbà que va obtenir la certificació Biosphere Responsible Tourism a càrrec de l'Institut de Turismo Responsable (ITR) que és la primera entitat certificadora reconeguda pel Global Sustainable Tourism Council (GSTC).

El GSTC és un organisme internacional que, sota el paraigua de l'Organització Mundial del Turisme (OMT) i la Fundació Nacions Unides, aplega més de tres-centes institucions, entitats i empreses, entre elles la ciutat de Barcelona, compromeses amb el desenvolupament d'un turisme responsable i sostenible.

En el transcurs de la seva activitat, el GSTC ha emès els "criteris globals de turisme sostenible" que són el resultat d'un esforç mundial per desenvolupar un llenguatge comú sobre sostenibilitat en el turisme.

El GSTC és l'única entitat que acredita mundialment en el turisme sostenible i, en l'exercici d'aquesta funció, ha reconegut l'estàndard Biosphere Responsible Tourism, després d'haver-lo sotmès a un estricte procediment de validació i d'haver verificat que el conjunt dels requisits estan d'acord amb els seus criteris globals. La certificació Biosphere Responsible Tourism és la primera en obtenir aquesta aprovació per part del GSTC, i garanteix a les entitats certificades i als seus clients la certesa que les activitats dutes a terme estan alineades amb els següents criteris:

1. Demostrar una gestió sostenible.
2. Maximitzar els beneficis econòmics i socials de les comunitats locals i minimitzar els impactes negatius.
3. Maximitzar els beneficis sobre el patrimoni cultural i reduir al màxim els impactes negatius.
4. Maximitzar els beneficis pel medi ambient i minimitzar els impactes negatius.

La revisió anual de la certificació Biosphere, que l'estiu del 2014 ha estat renovada per a un període de tres anys més, significa l'assumpció per part de la ciutat de Barcelona de compromisos concrets per anar avançant en la consolidació d'una destinació sostenible.

Segons l'Estàndard Biosphere Destination cal promoure "la creació de mecanismes per a maximitzar la cohesió social i minimitzar la conflictivitat, com programes de formació i ocupació per a grups d'exclusió social". En el pla de maneigament de visitants i de capacitat de càrrega del destí, s'esmenta la necessitat d'establir "un sistema de gestió de visitants que analitzi la distribució de l'activitat turística per barris, zones o recursos territorials, que inclogui mesures destinades a preservar, protegir i millorar el patrimoni natural i cultural, per tal d'evitar la massificació, valorant sempre i en tot cas la capacitat de càrrega de la destinació. Així mateix, s'han d'impulsar mesures que permetin un repartiment més equitatiu dels beneficis i càrregues produïdes pel turisme.

Entre altres iniciatives, destaca l'octubre de 2013, la celebració a Barcelona la 7a Conferència Internacional sobre Turisme Responsable en Destinacions. És el primer cop que se celebra a Europa. Com a conclusions de la Conferència els promotors van signar «La Visió 2020 pel Turisme Responsable de Catalunya: La Declaració de Barcelona» on es proposaven criteris, directrius i compromisos a implementar per al futur desenvolupament del turisme, en pro de l'impuls de «millors llocs per viure i, en conseqüència, millors llocs per visitar».

Carta Turisme Sostenible

La ciutat de Barcelona va participar activament en la Cimera Mundial de Turisme Sostenible a Vitòria-Gasteiz que el 27 de novembre de 2015 va adoptar la nova Carta Mundial de Turisme Sostenible + 20.

La Cimera es va celebrar sota el patrocini de la UNESCO i amb el suport de l'Organització Mundial del Turisme (OMT) i el Programa de les Nacions Unides per al Medi Ambient (PNUMA).

La Cimera ST + 20 va reeditar el compromís llançat a la Conferència Mundial de Turisme Sostenible, celebrada el 1995 a Lanzarote, on es va aprovar la primera Carta del Turisme Sostenible. Després d'aquestes dues dècades, la nova Carta del Turisme Sostenible + 20 es presenta com el referent internacional en recerca d'un nou impuls per avançar cap a un turisme més sostenible, en coherència amb els Objectius de Desenvolupament Sostenible aprovats per les Nacions Unides el 2015

Segons la Carta de Turisme Sostenible el turisme ha d'utilitzar els béns i serveis locals de manera que pugui augmentar els vincles amb la comunitat i reduir al mínim les fuites econòmiques, reconeixent la cohesió social econòmica com a principi fonamental del desenvolupament del turisme sostenible.

En concret, la Carta de Turisme Sostenible assenyala que les destinacions i comunitats locals han de: Considerar la capacitat de càrrega de les destinacions, no només en el cas dels llocs naturals, sinó també a les zones urbanes, especialment quan la qualitat de vida dels residents es pot veure compromesa.

b. El turisme urbà

Segons l'Organització Mundial del Turisme, durant les sis últimes dècades, el turisme ha experimentat una contínua expansió i diversificació, convertint-se en un dels sectors econòmics de major envergadura i creixement del món.

A nivell mundial, tot i les fortes commocions que ocasionalment es produeixen, el turisme ha experimentat un creixement pràcticament ininterromput. Les arribades de turistes internacionals a escala mundial han passat de 25 milions a 1950 a 278 milions el 1980, 527 milions el 1995 i 1.133 milions el 2014. De forma anàloga, els ingressos per turisme internacional obtinguts per les destinacions de tot el món han passat de 2.000 milions de dòlars dels EUA en 1950 a 104.000 milions el 1995 i 1.425.000 milions el 2014.

Segons les previsions a llarg termini, incloses en Tourism Towards, el 2030 les arribades de turistes internacionals a escala mundial creixeran un 3,3% anual entre 2010 i 2030, fins a arribar als 1.800 milions.

Entre 2010 i 2030, es preveu que el ritme de creixement d'arribades a destinacions emergents (+ 4,4% a l'any) sigui el doble del corresponent a les economies avançades (+ 2,2% a l'any).

En aquest marc global, s'ha consolidat el turisme urbà caracteritzat per estades curtes. En l'actualitat, el turista tendeix a realitzar més viatges al llarg de l'any, fet que afavoreix el rol de les destinacions urbanes i posa de relleu l'anomenat model de city break, que consisteix en estades relativament curtes i freqüents a les ciutats.

Avui, les ciutats s'han convertit en autèntics nodes d'atracció turística, centres neuràlgics destinats al consum de l'oci, la cultura i els serveis. En les darreres dècades, la majoria de grans ciutats occidentals s'han consolidat com a destinacions on el turisme esdevé una realitat indèstria dels processos de terciarització que experimenten.

El turisme contemporani, i de manera especial el turisme urbà, es caracteritza per una gran diversitat de motivacions, per la qual cosa fa ús d'una significativa quantitat de recursos i serveis urbans, molts dels quals s'orienten simultàniament tant al turista com al resident. Els límits entre ciutat turística i ciutat no turística són cada cop més imprecisos, ja que es produeix una integració del consum turístic i del consum local.

Tot i la prevalença de la motivació cultural o d'oci, el turisme urbà es caracteritza també pel mix de motivacions diverses: turisme de negocis, fires i congressos, esdeveniments esportius i culturals, oferta comercial i gastronòmica, o investigació i estudis acadèmics.

L'activitat turística urbana no es pot concebre com un mer sector econòmic, tancat i independent, sinó com una realitat clarament transversal, incardinada a la ciutat en les seves diverses vessants econòmica, territorial, social i cultural.

El turisme genera una cadena de valor que va més enllà del sector turístic estricte (hoteleria, transport i intermediació) ja que implica significativament sectors com el comerç, la restauració o la cultura; així com les finances, l'immobiliari, la construcció, l'alimentària, la logística o les tecnologies de la informació.

DESENVOLUPAMENT DEL TURISME A BARCELONA

A principis del segle XX, amb la constitució de la Sociedad de Atracción de Forasteros es planteja per primera vegada, de forma institucional, la promoció turística de la ciutat, però no serà fins la celebració dels Jocs Olímpics del 1992 que Barcelona iniciarà la seva consolidació com a destinació turística de primer ordre internacional.

La celebració dels Jocs constitueix un punt d'inflexió transcendent en la història contemporània de la ciutat, el llegat immediat del qual genera canvis molt significatius en matèria turística: l'oferta de serveis i recursos creix i es diversifica exponencialment, al mateix temps que es gaudeix d'una bona reputació i imatge internacional.

Barcelona està immersa en un procés de diversificació del teixit empresarial i de terciarització de l'economia que, en part, s'ha accelerat gràcies a la celebració dels Jocs del 92. Aquesta situació ve acompanyada, d'una tendència en el desenvolupament turístic que aposta per un model de turisme urbà i consum cultural, que inicia una veritable eclosió de les grans i mitjanes ciutats europees. En aquest canvi de paradigma, Barcelona hi participa de forma destacada.

En relació amb l'allotjament turístic, el Pla d'hotels, aprovat abans dels Jocs Olímpics, engrandeix les possibilitats del sòl hotelier de Barcelona, de manera que la planta hotelera creix notablement, es diversifica i s'internacionalitza.

En l'àmbit del turisme, destaca la creació l'any 1993 del Consorci de Turisme de Barcelona impulsat per l'Ajuntament i la Cambra de Comerç que esdevé l'instrument de promoció turística de la ciutat i d'atenció als visitants. Els objectius que es plantejaven en aquell moment eren la captació de nous i diversos mercats de visitants i la consolidació del turisme que es rep, així com la rendibilitat de l'oferta de serveis i equipaments creada en motiu dels Jocs.

El Consorci Turisme de Barcelona desenvolupa una estratègia de promoció turística basada en la segmentació de mercats. Des dels seus inicis aposta per la captació de perfils específics de visitants per garantir el dinamisme de l'oferta de productes i recursos turístics i la seva constant renovació. L'atracció de públics heterogenis, ja siguin segons origen nacional dels mercats, motivació o perfil del visitant, assegura la desestacionalització de l'activitat turística i la diversitat dels seus serveis i productes.

Com assenyala el professor López Palomeque en un recent article, en dues darreres dècades Barcelona, ha passat "de ciutat amb turisme a ciutat turística".

Destinació Barcelona

El municipi de Barcelona és el centre d'una àmplia metròpoli i capital d'un país. Des de la perspectiva turística, les delimitacions d'una destinació vénen marcades en bona part per la demanda. Els turistes són els que acaben fixant l'amplitud espacial d'aquest terme i els que li donen un sentit econòmic i social. Així mateix, l'excessiva concentració turística a la ciutat aconsella ampliar territorialment el concepte de la destinació.

L'abril de 2015 l'Ajuntament de Barcelona, la Diputació de Barcelona i el Consorci Turisme de Barcelona van signar el conveni "Barcelona és molt més". L'objectiu fonamental era promocionar l'oferta turística de la ciutat i la de les comarques de Barcelona, com una destinació turística integral, d'alt valor afegit, treballant conjuntament i des d'una única plataforma, generant una destinació turística amb més atractius, continguts i activitats per als visitants.

Turistes i excursionistes

Els canvis socials, territorials i econòmics de la societat contemporània en els darrers dos decennis han desdibuixat algunes de les fronteres clàssiques proposades pels organismes oficials i han suposat la necessitat d'un progressiu replantejament tant conceptual com metodològic de la categoria de turista i de turisme.

Mentre que el debat públic i la percepció ciutadana assimila el concepte de turista amb el de visitant d'oci, les dades recullen una activitat turística a Barcelona molt més àmplia i complexa. D'aquesta manera, és visitant qualsevol persona que es desplaça temporalment fora del seu entorn habitual, independentment de la motivació del desplaçament.

S'entén per turista tota aquella visitant que pernocta en la destinació com a mínim una nit, aquells visitants que s'hi desplacen però no hi pernocten són classificats com a excursionistes.

Segons les estimacions realitzades en l'informe realitzat per la Universitat de Girona INSETUR, Barcelona rep anualment uns 30 milions de visitants, dels quals la meitat són considerats turistes atès que pernocten a la ciutat en alguna de les diverses tipologies d'allotjament: hotels, pensions, apartaments, habitatges d'ús turístic, albergs o residències. Aquesta xifra també incorpora aquells que pernocten en cases de familiars o amics.

L'altre meitat de visitants, corresponen al que s'anomena excursionistes, persones que visiten la ciutat, però no hi pernocten. D'entre els excursionistes tenen una especial incidència tots aquells turistes de vacances en d'altres destinacions catalanes, especialment Costa de Barcelona, Costa Brava i Costa Daurada que visiten la ciutat durant unes hores, concentrant-se en determinats espais d'alta massificació turística. Finalment, assenyalar també l'alt nombre de residents a Catalunya que visiten la ciutat per motius diferents als laborals o educatius.

Quantificació de visitants

Visitants a Barcelona 30.000.000	Visitants que pernocten (Turistes) 15.000.000	Hotels 7.600.000	50'6%
		Pensions 400.000	2'7%
		HUT, apartaments 3.000.000	20'0%
		Altres allotjaments 4.000.000	26'7%
	Visitants que no pernocten (Excursionistes) 1 turista = 1 excursionista 15.000.000	Turistes provinents d'altres destinacions 6.900.000	46'0%
		Creueristes en trànsit 1.100.000	7'3%
		Residents a Catalunya de fora la RMB 7.000.000	46'7%

Font: Estimació Estudi d'Impacte econòmic de l'activitat turística. Escenari intermedi- 2013. Insetur. Universitat de Girona. 2015

Creuers

L'activitat de creuers que s'ha desenvolupat amb força en els darrers anys, mereix una anàlisi específica. Barcelona ha esdevingut el principal port de creuers d'Europa i de la Mediterrània i el quart del món.

El 2014, el port de Barcelona va assolir la xifra de 2.364.292 moviments de creueristes. El nombre de passatgers en trànsit que fan escala va ser 1.141.805, amb una estada mitjana a la ciutat de 4 hores i 20 minuts. Del total de creueristes que embarquen i desembarquen a Barcelona, uns 566.795 van pernoctar a la ciutat una mitjana de 2'5 nits.

c. Característiques de l'activitat turística a Barcelona

En el transcurs dels darrers vint anys, Barcelona ha estat protagonista d'un creixement continuat, tant pel que fa a l'oferta com a la demanda. L'increment de visitants ha augmentat des de mitjan anys noranta, i consegüentment també l'oferta de serveis i productes.

El turisme barceloní està conformat per una sèrie de trets distintius, propis i específics, que el caracteritzen i li confereixen un caràcter singular. Alhora, és important destacar que el turisme de Barcelona es desenvolupa seguint una pauta relativament comuna en d'altres destinacions urbanes internacionals, que també tendeixen a la diversificació de mercats i a la concentració territorial, entre d'altres aspectes. Amb tot, es pot considerar que els trets principals del turisme barceloní són els següents:

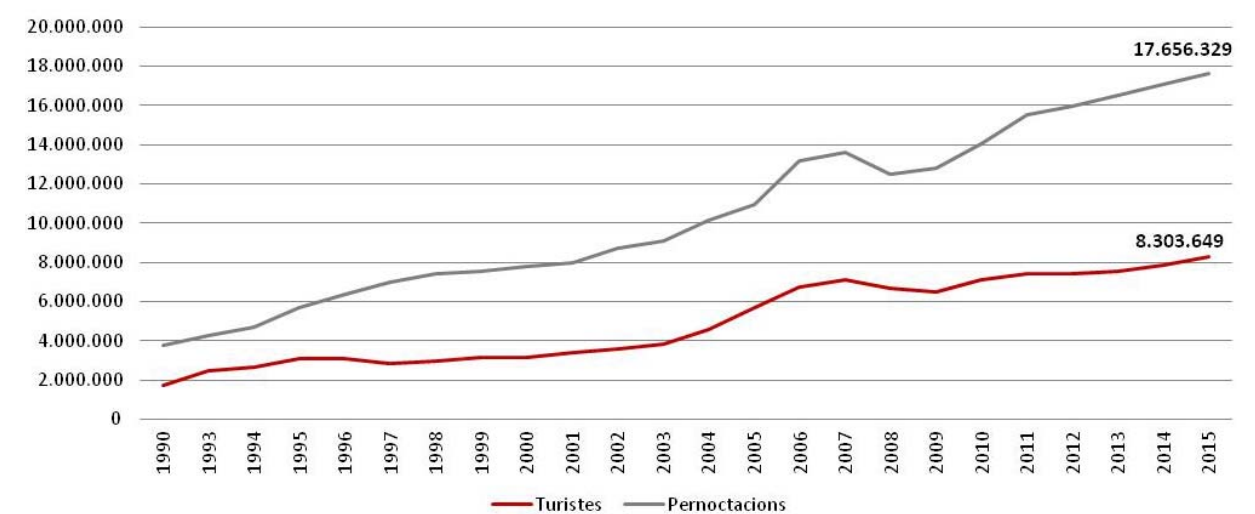
1. Un creixement continuat de l'oferta i la demanda en el transcurs dels darrers vint anys.
2. Multimotivació: amb diversitat de segments, combinació d'interessos i de motivacions.
3. Desestacionalització: distribució de l'activitat turística al llarg de l'any, sense períodes d'inactivitat.
4. Internacionalització: més de tres quartes parts dels turistes allotjats en hotels provenen de mercats internacionals.
5. Una oferta cultural i de comerç de caràcter local i internacional, dirigida tant a residents com a visitants.
6. Concentració territorial i ús intensiu de l'espai públic per part dels visitants.

Barcelona és avui una ciutat turística d'èxit, gaudeix d'un ampli reconeixement i valoració internacional i és desitjada per molts i diversos tipus de públics. Sens dubte, l'atractiu de Barcelona té a veure amb una multiplicitat d'elements que la fan interessant per a un enorme ventall de segments de demanda, més enllà dels clàssics turistes per motiu d'oci o de vacances. A Barcelona, hi vénen visitants de perfil molt plural, amb diversitat d'orígens i motivacions. La formació, els negocis, la salut, l'esport o la investigació són alguns dels motius que atreuen, també, l'estada de visitants a la ciutat. Barcelona com a destinació de turisme urbà deu el seu èxit a la seva capacitat per combinar totes les potencialitats i forces com a ciutat amb altres activitats. De fet, el turisme urbà explota la multiactivitat de la ciutat, la policultura urbana i la multimotivació de la ciutadania i dels visitants.

Creixement accelerat: increment 1990-2015

Les corbes de creixement de turistes i pernoctacions als allotjaments hotelers de Barcelona experimenten una acceleració constant i exponencial des de l'any 1990, moment en el qual es comptabilitzen dos milions de turistes allotjats als establiments hotelers de la ciutat i un total de quatre milions de pernoctacions. L'any 2015 ja són 8,3 milions de turistes que dormen als hotels de la ciutat, els quals fan una estada mitjana superior a les dues nits, i hi generen, per tant, més de 17 milions de pernoctacions anuals. El següent gràfic evidencia la tendència al creixement de turistes i pernoctacions als hotels de Barcelona.

Turistes i pernoctacions en hotels



Font: Gremi d'Hotels i Consorci Turisme de Barcelona.

Cal tenir en compte que les dades recollides de turistes i pernoctacions a la Destinació Barcelona tradicionalment han reflectit l'activitat registrada als allotjaments hotelers, mentre que la resta d'oferta turística n'ha quedat al marge. En aquest sentit, cal assumir que durant anys la fotografia del comportament turístic de Barcelona, en termes d'oferta i demanda, ha estat parcial i no representativa.

En el rànquing de ciutats europees segons pernoctacions de turistes internacionals allotjats en hotels, Barcelona se situa en quart lloc, després de grans destinacions com Londres, París i Roma.

Rànquing de les principals ciutats turístiques europees

Turistes internacionals	2005	2015	Variació 2015/2005
1. Londres	13.820.000	18.444.000	32,2 %
2. París	9.013.611	8.873.838	-1,6 %
3. Roma	4.098.391	7.218.014	76,1 %
4. Barcelona	3.913.766	6.617.316	69,1 %
5. Viena	3.222.041	5.464.096	69,6 %

Font:

TourMIS (ECM) i altres fonts.

El creixement de l'oferta hotelera ha experimentat diverses etapes o cicles des de l'any 1990, moment en el qual el Pla d'Hotels i la iniciativa privada propicien un considerable augment de la planta hotelera (entre el 1989 i el 1993 es registra una taxa de creixement al voltant del 10 %, que suposa unes 1.200 habitacions noves cada any). Després dels Jocs Olímpics, i fins a finals dels anys noranta, es produeix una contenció del creixement del sector hotelier (l'increment anual és de l'1,7%, que suposa unes 250 habitacions noves cada any). Entrada la nova dècada, i amb motiu de l'organització del Fòrum Internacional de les Cultures l'any 2004, es genera un creixement molt notable de la planta hotelera, i alhora se'n produeix una expansió a la zona del Besòs i a la nova Diagonal (de fet, entre els anys 1999 i 2004, es creen 1.400 places noves anuals). Des d'aleshores, el nombre d'hotels i de places ha continuat creixent, si bé des de l'any 2009 les taxes de creixement són clarament més moderades.

Avui dia, la Destinació Barcelona capta amb un nombre molt elevat de visitants que realitzen estades diürnes. L'any 2015 es calculava que Barcelona acollia més de 30 milions de visitants: un total de 17,5 milions de turistes pernoctaven a la ciutat (pràcticament la meitat dels quals ho feia en hotels, la resta en diversos allotjaments turístics i en cases d'amics i familiars). D'altra banda, Barcelona rebia l'any 2015 12,5 milions de visitants que no pernoctaven a la ciutat, però que la visitaven per diferents motius: en concret, 7 milions de residents a Catalunya fora de la Regió Metropolitana de Barcelona acudien a Barcelona motivats per diferents raons de tipus laboral, comercial, turístic o administratiu, entre d'altres; així mateix, es comptabilitzaven uns 6,5 milions de turistes que anualment visitaven Barcelona però no hi pernoctaven i més d'1 milió de creueristes en trànsit.

L'oferta comercial de la ciutat, que es dirigeix tant al resident com al visitant, és dispersa, diversa i plural. Barcelona té 35.000 botigues distribuïdes en 23 nuclis comercials que permeten combinar el passeig, l'oci i les compres. Barcelona compta amb l'eix comercial més gran d'Europa, conformat per un continu de botigues al llarg de 5 kilòmetres. A Barcelona, s'hi troba una gran quantitat d'articles, marques i comerços locals i firmes internacionals que es distribueixen al conjunt dels seus districtes: des del comerç de proximitat, que ofereix un producte local i autòcton, fins a les botigues o centres comercials, que posen a la disposició del client productes exclusius o globals. El passeig de Gràcia, o la Rambla de Catalunya, són espais emblemàtics del comerç barceloní, mentre que els eixos comercials dels barris posen a disposició del consumidor una oferta que combina tradició, proximitat i internacionalització. Alguns dels mercats de Barcelona també s'han convertit en espais d'interès turístic, especialment aquells que, com La Boqueria, es troben ubicats a la part cèntrica de la ciutat.

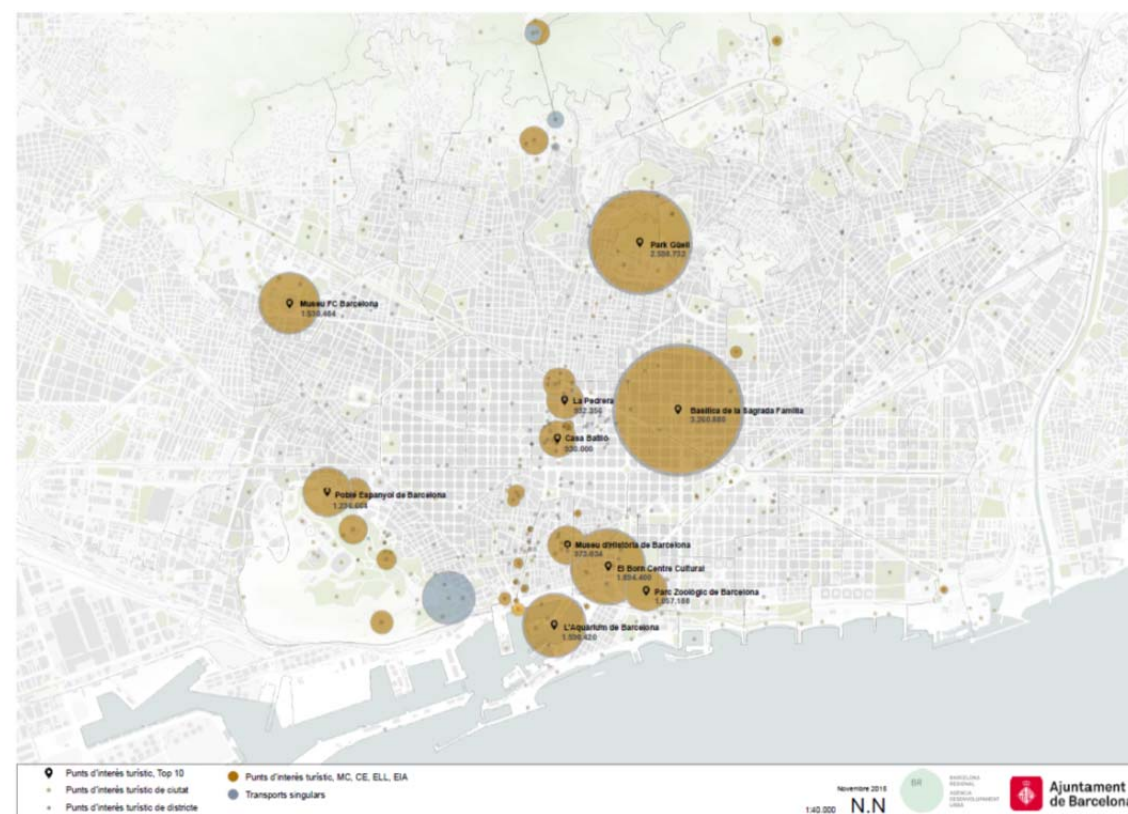
L'oferta de serveis turístics i comercials ha incrementat molt significativament al llarg dels anys, i s'ha adaptat a les preferències del consumidor local i global. En relació amb el creixement de l'oferta i la demanda turística, es pot constatar que Barcelona es caracteritza pels següents trets:

1. Creixement accelerat i paral·lel de l'oferta i la demanda.
2. Diversificació de les tipologies d'establiments d'allotjament turístic.
3. Internacionalització de l'oferta.

Concentració territorial

El turista urbà tendeix a concentrar-se invariablement a determinats punts de la destinació, llocs que acostuma a identificar com a representatius i imprescindibles. Tot turista busca veure i viure els llocs més emblemàtics de les destinacions, aquells referents simbòlics que li confereixen una experiència única i especial. Les formes gregàries del turista urbà s'expliquen, en part, per la mateixa particularitat del model de viatge *city break*, que consisteix en estades relativament curtes en àrees territorials mitjanes o grans que disposen d'un gran ventall de recursos i productes, però també d'icones molt ben definides que representen el conjunt de la destinació.

És innegable que a Barcelona existeix una significativa concentració territorial de l'oferta i la demanda turística, especialment a certs indrets de Ciutat Vella, els entorns de la Sagrada Família i el Park Güell, que són les icones clarament més destacades de la destinació. Barcelona, a causa de les seves característiques territorials i sociodemogràfiques, és una ciutat densa, compacta i amb una alta ocupació territorial. De fet, consta que Barcelona és una de les destinacions turístiques amb més densitat de població si es compara amb les seves competidores directes.



Pel que fa a la ubicació de l'oferta d'allotjament hoteler, el contrast és evident si s'analitza la seva distribució segons districtes: mentre que Ciutat Vella, l'Eixample i Sant Martí acaparen la quantitat més gran d'hotels, districtes com Nou Barris i Sant Andreu pràcticament no en tenen cap raó per la qual es poden considerar deserts turístics.

Una situació semblant es produeix en el cas dels habitatges d'ús turístics, la gran majoria dels quals es concentra a la part antiga de la ciutat i a l'Eixample.

La centralitat de Ciutat Vella, tant històrica com geogràfica, converteix aquesta part de la ciutat en un punt neuràlgic de la destinació. De fet, es considera que el districte de Ciutat Vella s'ha convertit en una destinació dins la Destinació Barcelona, ja que actua com a centre turístic indiscutible de la ciutat. Cal tenir en compte que el districte de Ciutat Vella concentra una proporció molt alta del cens de població barceloní, a més del fet que és particularment heterogènia (prop del 40 % de la població censada a Ciutat Vella és d'origen estranger). La part històrica de la ciutat, doncs, no tan sols acumula una notable densitat i diversitat de residents, sinó que es caracteritza per tenir una trama urbanística molt particular, feta de carrers estrets, finques antigues i traçat medieval. Ciutat Vella té unes propietats físiques que són clarament d'interès turístic, uns valors simbòlics agregats que la distingeixen i la fan especial a ulls del visitant. Una part molt significativa del conjunt d'espais culturals i de lleure que es distribueixen arreu de la ciutat es troben instal·lats a Ciutat Vella. Segons un rànquing dels llocs més visitats de Barcelona, a Ciutat Vella s'hi troben alguns dels punts més freqüentats i visitats pels turistes, entre els quals destaquen l'Aquàrium, el Museu Picasso o el Parc Zoològic. A la densitat de visitants, residents i d'individus que per raons de feina o estudis cada dia transiten pel districte, cal afegir-hi el volum de passatgers que embarquen o desembarquen al Port de Barcelona, els creueristes, per als quals la part baixa de Ciutat Vella esdevé la primera i, en ocasions l'única, zona de passeig i de consum de la ciutat.

S'estima que prop de 80 milions d'usuaris transiten anualment per la Rambla, la gran majoria dels quals són estrangers. L'ús intensiu d'aquest espai públic, tan característic de la vida dels barcelonins, exigeix noves mesures en matèria de gestió i regulació de l'oferta i la demanda. Ciutat Vella és un districte que viu majoritàriament del sector comercial i dels serveis. L'hostaleria i la restauració ocupen prop del 30 % de l'espai productiu del districte.

D'una banda, cal evidenciar que Ciutat Vella és el segon districte amb més oferta d'hoteleria i restauració de la ciutat (més de la cinquena part de la seva superfície està destinada a aquestes activitats), i, de l'altra, no és menys significatiu fer notar que, malgrat la conservació d'un teixit comercial propi i de proximitat, s'està tendint cap a una especialització turística del sector comercial, la qual cosa pot restar qualitat de vida als seus residents. Els mercats del districte s'han convertit en llocs turístics importants: el mercat de Santa Caterina rep més de 2,4 milions de visites anuals, i el mercat de la Barceloneta, al voltant d'1,2 milions.

D'altra banda, en els últims anys, els carrers del Gòtic i del Raval han anat obrint nous comerços innovadors i creatius que afavoreixen el dinamisme comercial i alhora transmeten una imatge de modernitat, innovació i disseny molt avantguardista. Ciutat Vella compta amb gran quantitat de dependències de les diferents administracions públiques, així com entitats bancàries i edificis exclusius d'activitats terciàries. S'ha de considerar també que a Ciutat Vella s'hi concentra més del 30% de la superfície destinada a l'activitat cultural de Barcelona, fet que genera dinamisme i afegeix valor cultural al districte.

La Destinació Barcelona es caracteritza per una destacada concentració territorial de l'activitat turística, que se sintetitza en els següents ítems:

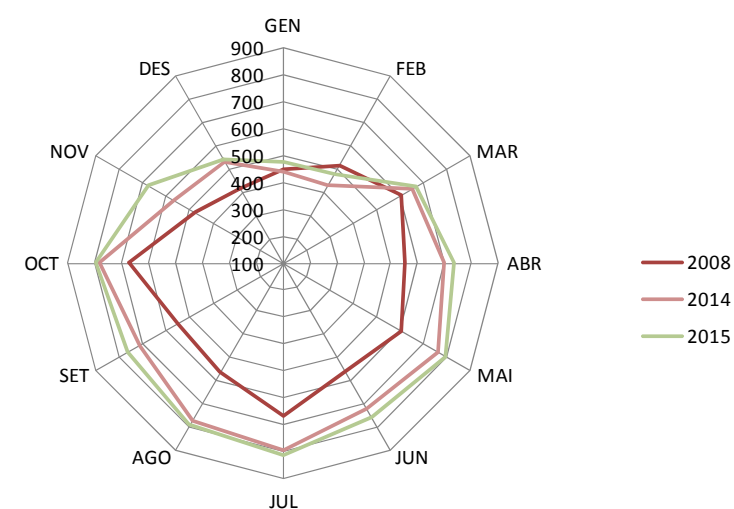
1. Concentració territorial de l'oferta i la demanda a diversos punts de la ciutat, especialment a la part antiga (districte de Ciutat Vella).
2. Existència d'importants contrastos i desequilibris territorials al conjunt de la ciutat.

La diversificació de mercats conforma un dels trets més destacats del turisme a Barcelona, una destinació que es caracteritza per atreure segments molt plurals de visitants, tant pel que fa a la seva procedència geogràfica com pel que fa a la seva motivació de viatge. Avui dia, existeix una pluralitat infinita de *targets* específics que visiten Barcelona, que es reparteixen al llarg de l'any i es distribueixen per tot el cos urbà. Els mercats més destacats, segons tipologia, són els següents: turisme cultural, turisme professional, turisme mèdic, turisme d'incentius, turisme formatiu, turisme gai i lèsbic, turisme esportiu, turisme comercial, turisme de luxe, turisme gastronòmic, turisme de creuers...

L'estada mitjana dels visitants tendeix a incrementar any rere any, de la mateixa manera que el grau de repetitivitat dels turistes també creix: cada cop és més gran el nombre de turistes que retornen a Barcelona. Per tots aquests motius, l'activitat turística a Barcelona està relativament desestacionalitzada al llarg de l'any. De fet, l'any 2015 l'augment del nombre de turistes ve acompanyat d'un augment de l'estada mitjana.

Des de fa anys, el comportament de la demanda turística de Barcelona es manté desestacionalitzat al llarg de l'any, si bé durant els mesos d'estiu l'activitat turística creix significativament. Aquest comportament de la demanda generalment desestacionalitzat s'explica, en part, per la pluralitat de motivacions i procedències del turista que visita Barcelona, que ho fa per raons culturals, lúdiques, comercials, professionals, mèdiques i formatives, entre moltes altres. Barcelona és una ciutat viva i dinàmica que ofereix una gran quantitat i varietat d'oferta turística i paraturística al llarg de l'any; es tracta d'una oferta plural i rica de la qual el ciutadà realitza, també, un consum permanent i fins i tot preferent.

Estacionalitat dels turistes (en milers)



Font: IDESCAT i INE.

El grau de repetitivitat d'aquests turistes és certament molt alt: prop del 50 % dels turistes que s'allotgen als hotels de la ciutat ja ha estat prèviament a Barcelona. Aquesta dada constata l'interès que genera la Destinació Barcelona i la pluralitat d'al·licients que motiven el turista a visitar-la, i alhora evidencia l'interès que constantment suggereix a nous turistes.

Grau de repetitivitat turistes en hotels (%)

	1990	2000	2010	2013	2015
1a visita	20,9	42,2	43,3	52,7	46,8
2a visita	9,9	13,4	23,5	13,7	13,5
3a visita o més	69,2	44,4	29,9	28,3	39,3
NS/NC	–	–	3,3	5,3	0,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100

Font: Consorci Turisme de Barcelona i Ajuntament de Barcelona.

Pel que fa a l'estada mitjana dels turistes als hotels de Barcelona, el 2015 se situava en 2,13 nits, un valor que ha incrementat des de l'any 2005.

Estada mitjana en hotels

	1990	2000	2010	2013	2014	2015
Nits	2,19	2,48	2,1	2,18	2,17	2,13

Font: Consorci Turisme de Barcelona i Gremi d'hotels de Barcelona.

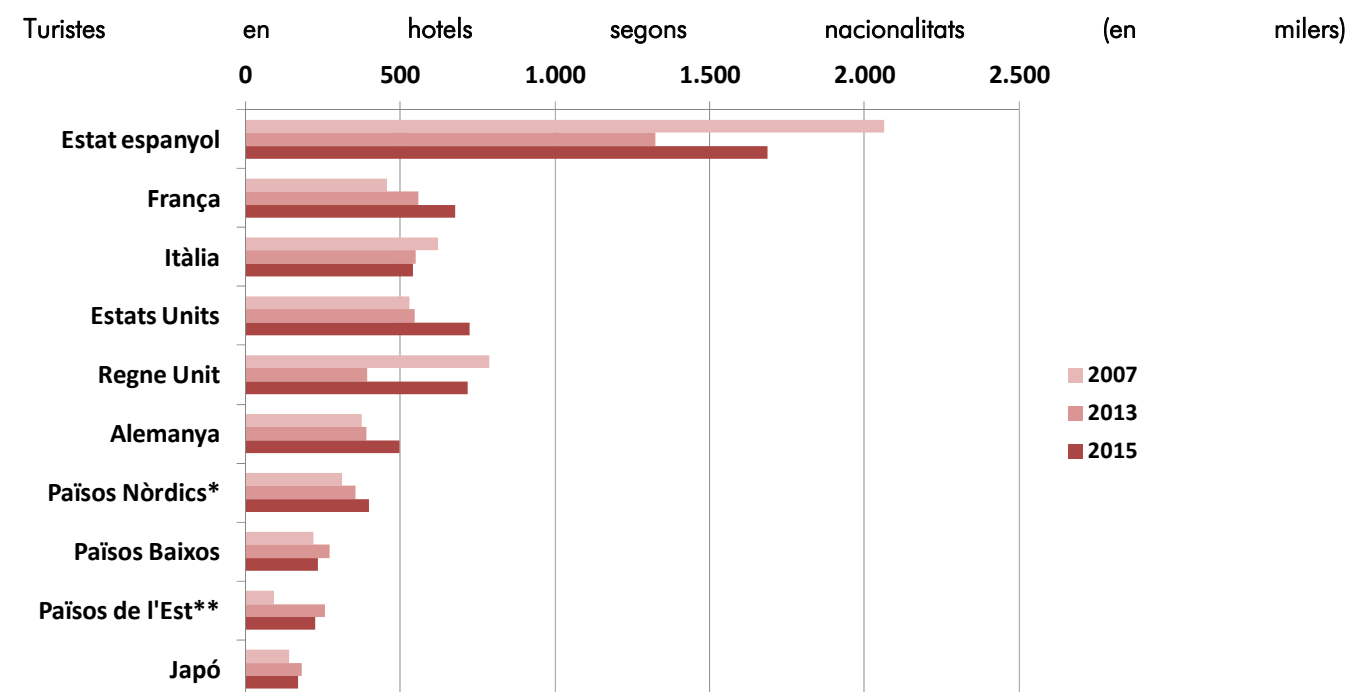
Es pot constatar que la demanda turística de Barcelona es compon de mercats geogràfics i motivacionals molt diversos, fet que contribueix a la desestacionalització de l'activitat turística i al dinamisme del sector, que s'ha d'adaptar i reinventar constantment per satisfer els visitants.

- Pluralitat de procedències geogràfiques amb predomini del turisme internacional.
- Multimotivació de la demanda: diversitat de segments, combinació d'interessos i motivacions.
- Desestacionalització de l'activitat turística al llarg de l'any.
- Alt percentatge de repetitivitat.

Pel que fa a la procedència segons nacionalitats, cal remarcar que més de tres quartes parts dels turistes que visiten Barcelona són internacionals. Sens dubte, aquesta proporció constata l'excel·lent posicionament i l'interès que la Destinació Barcelona genera tant en el pla europeu com internacional. Cal tenir en compte, també, el pes que comencen a tenir els turistes que provenen dels anomenats BRICS, països en creixement i expansió econòmica que cada any emeten un nombre més gran de nous turistes (a Barcelona ja s'hi detecta un augment significatiu dels mercats rus i xinès).

El fet que més de tres quartes parts del turisme que visita Barcelona sigui internacional, i que aquest valor tendeixi al creixement i per efecte decreixi la proporció de turistes nacionals, ha permès una millor resistència de l'activitat turística en el context de la crisi econòmica.

Seguint la tònica general, el turista que s'allotja en establiments hotelers també representa unes proporcions semblants, ja que més de tres quartes parts del total prové de mercats internacionals. A més d'aquest fet, cal evidenciar que la tendència és l'increment dels turistes internacionals en detriment del mercat nacional.



* Suècia, Noruega, Dinamarca, Finlàndia / ** Rússia, Polònia, República Txeca.

Font: IDESCAT i INE.

Resulta especialment interessant fixar-se en la tipologia de la demanda, ja que una aproximació més qualitativa al perfil de visitant permet identificar la gran diversitat de mercats. Pel que fa al motiu de viatge, el turista que visita Barcelona es defineix per la multimotivació, fet que significa la combinació de diversos al·licients i motius de visita a Barcelona. El 2015, el 55,8 % dels turistes en hotels declaraven que el seu motiu de viatge a Barcelona era l'oci; d'altra banda, un 35,7 % dels turistes en hotels declarava que la motivació principal d'estada a Barcelona era professional, i un 8,5 %, personal i altres. Per tot plegat, el perfil de la demanda turística a Barcelona és clarament multimotivacional, fet que és una característica pròpia del turisme urbà del segle XXI.

Turistes en hotel segons motiu de viatge (%)

	2000	2005	2010	2013	2015
Vacances	51,5	42,0	50,1	50,6	55,8
Professional	45,7	53,6	42,0	40,9	35,7
Personal i altres	2,8	4,4	7,9	8,5	8,5
Total	100	100	100	100	100

Font: Consorci Turisme de Barcelona i Ajuntament de Barcelona.

Impacte econòmic de l'activitat turística

La despesa directa generada pels turistes a Barcelona és de més de 9.900 milions d'euros l'any 2013, xifra que representa un total de 27 milions d'euros diaris. S'estima que el 2013 l'activitat econòmica generada va ser de 15.000 milions d'euros que equival a uns 41 milions d'euros diaris. El turisme representa un 13-14% del PIB de la ciutat. En general, l'activitat turística ha seguit una evolució econòmica de creixement.

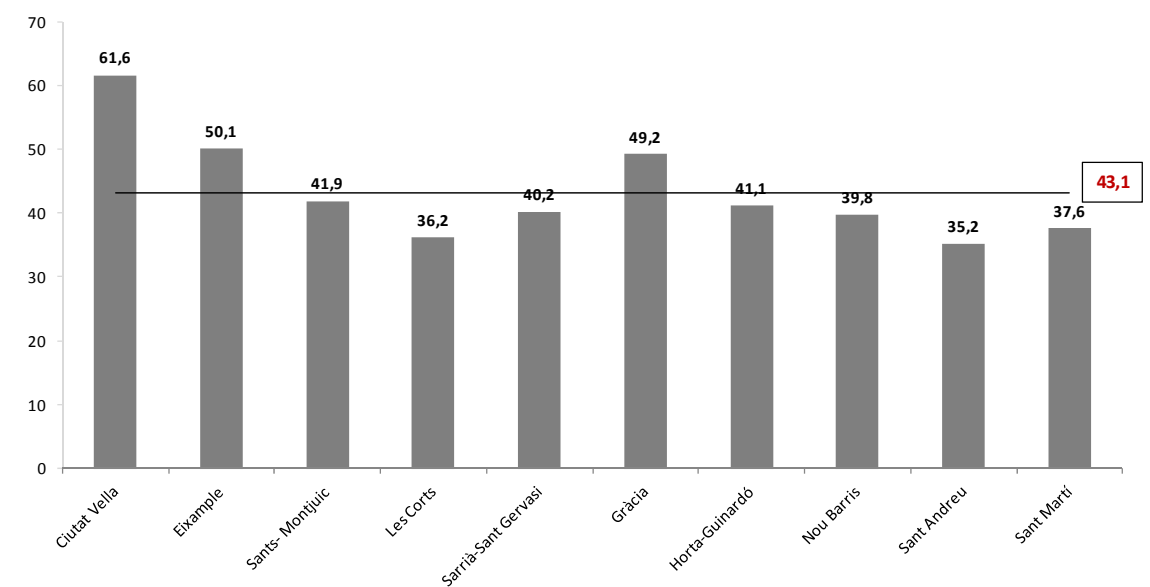
La tendència és especialment important en coincidir amb una etapa de recessió econòmica a la ciutat i al país. Del 2009 al 2013 el PIB a la ciutat de Barcelona s'ha reduït un 4,9%. Per contrast, les variables que determinen l'impacte econòmic al sector turístic creixen considerablement. Per tant, es confirma que el sector turístic juga un paper contracíclic molt clar a la ciutat de Barcelona.

d. Percepció ciutadana

Segons les dades de les enquesta que valora la percepció del turisme per part de la ciutadania, el 91,5% dels residents considera que el turisme és beneficiós per a Barcelona; tot i així, cal no perdre de vista que el creixement i la diversificació de l'oferta i la demanda turística experimentada en el transcurs dels darrers anys ha anat acompanyada de certa inquietud ciutadana, que en un marge relativament curt de temps ha vist com el teixit social, comercial i urbanístic de la ciutat s'ha transformat molt significativament.

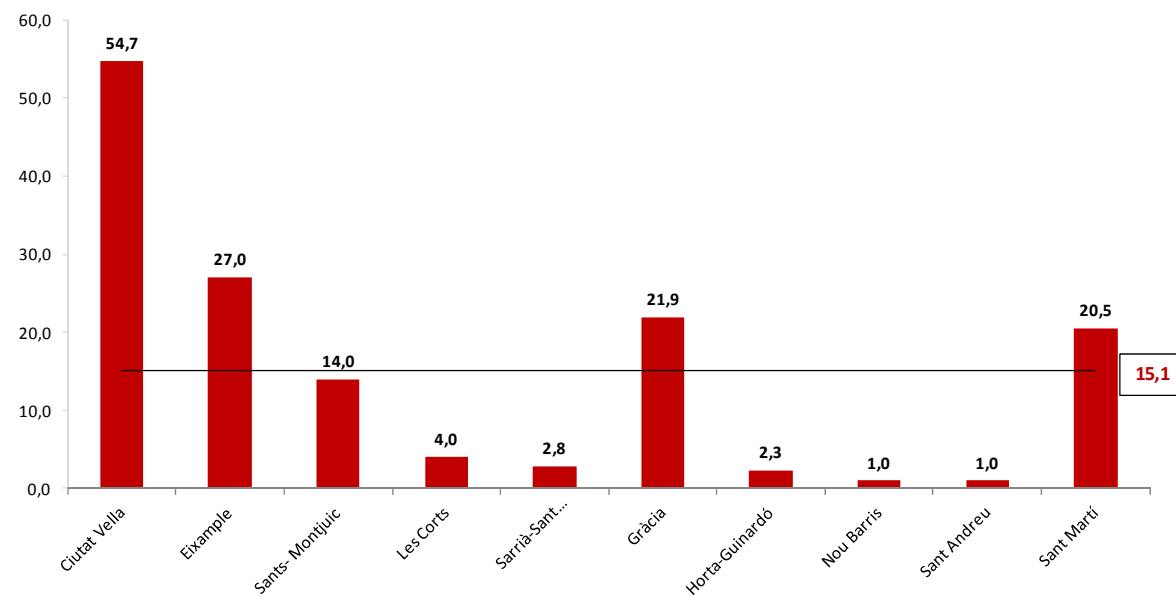
Es constata l'existència d'opinions duals entre l'elogi i la crítica. No es pot deixar d'esmentar el contrast que existeix entre la imatge percebuda des de l'exterior, on Barcelona gaudeix d'una excel·lent valoració, i la mirada de la ciutadania, que sense ni molt menys rebutjar el turisme i els seus beneficis, té una opinió més crítica en relació amb el seu impacte.

En aquest context, han emergit opinions crítiques amb el turisme que desaproven no tant el turisme en si mateix, sinó que reclamen major gestió i regulació. Val a dir que les opinions sobre el turisme no es distribueixen uniformement pels districtes de la ciutat. Arran d'aquests malestars i tensions pendents de resoldre, es creen certs prejudicis i estereotips al voltant de la figura del turista, de la mateixa manera que s'ha passat a identificar també el turisme com a responsable d'algunes de les problemàtiques de la ciutat.



Barcelona està arribant al límit en la capacitat per donar serveis als turistes (%)

Font: Enquesta de percepció del turisme 2015. Ajuntament de Barcelona

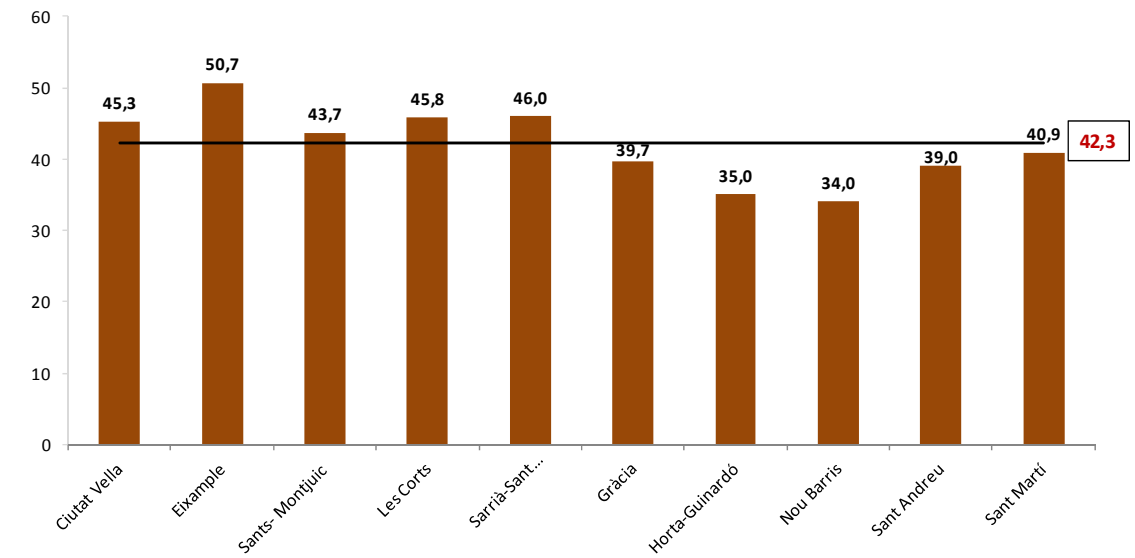


Creu que en el seu barri hi ha massa hotels, albergs, habitatges d'ús turístic, etc. (%)

Font: Enquesta de percepció del turisme 2015. Ajuntament de Barcelona

L'opinió dels barcelonins respecte de l'excés d'oferta d'allotjament turístic en el seu barri és molt desigual entre els districtes com a conseqüència de la diversa distribució territorial d'aquesta oferta. Oscil·la entre el 54'7% a Ciutat Vella i l'1% de Nou Barris i Sant Andreu, amb una mitjana de ciutat d'un 15'1%.

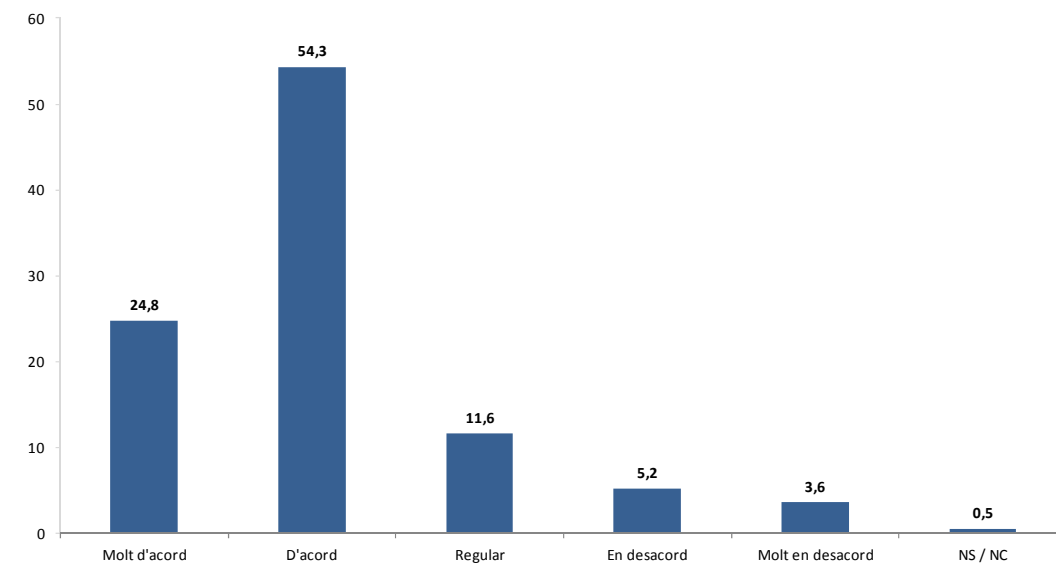
No hem d'oblidar que els turistes no s'allotgen únicament en els allotjaments turístics reglats, sinó que també dormen en cases de familiars o amics (el 2015, els residents a Barcelona van acollir una mitjana de 4,1 turistes a casa seva) i en allotjaments sense llicència. Aquesta diversitat d'allotjaments i la dificultat de la seva gestió i regulació té conseqüències, també, en la percepció que els barcelonins tenen del turisme.



En el darrer any a casa seva han allotjat a algun familiar o amic que hagi vingut a visitar Barcelona?

Font: Enquesta de percepció del turisme 2015. Ajuntament de Barcelona

Atesa la importància de l'activitat turística i dels seus efectes a la ciutat, el 79,1% dels enquestats considera que el futur de Barcelona ha de passar per promoure un debat sobre el turisme entre la ciutadania, institucions i sector econòmic.



El futur de Barcelona ha de passar per promoure un debat sobre el turisme entre la ciutadania, institucions i sector econòmic. (%)

Font: Enquesta de percepció del turisme 2015. Ajuntament de Barcelona

6 . EL TRACTAMENT DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC EN ALTRES CIUTATS

El Parc Científic i Tecnològic de Turisme i Oci de la Universitat Rovira i Virgili ha dut a terme una anàlisi comparativa de les polítiques relatives a l'allotjament turístic en la modalitat d'habitatges d'ús turístic d'un conjunt de destinacions urbanes internacionals i espanyoles en l'informe: *Les polítiques urbanes de regulació de l'allotjament: un benchmarking per a Barcelona*. A continuació es fa un resum dels diferents models.

LES POLÍTIQUES URBANES DE REGULACIÓ DE L'ALLOTJAMENT: UN BENCHMARKING PER A BARCELONA

Aquesta secció presenta un estudi sobre polítiques urbanes de regulació d'allotjaments turístics a altres ciutats estructurat al voltant de dos grups de destinacions:

-destinacions urbanes corresponents a grans ciutats metropolitanes en el panorama internacional

-destinacions de diferent naturalesa dins de la geografia espanyola.

a. Els casos internacionals

La selecció de casos internacionals no ha estat senzilla. El context d'una ciutat gran com Barcelona, en un context territorial i amb un perfil de destinació semblant al de Barcelona, que atreu tant el turisme urbà i cultural d'alt nivell com el turisme de masses, generalista i més aviat vinculat al lleure costaner, amb els patrons quantitius i qualitatius que aquests segment comporten (en relació a les pràctiques dels turistes, a la dimensió i d'importància del sector a l'economia urbana, als patrons d'ús d'espai i recursos, etc.), no és gaire comú. Des d'aquest punt de vista el cas de Barcelona és gairebé únic: possiblement es tracta de l'única ciutat gran i gran destinació turística al món que està vivint episodis de saturació típics de destinacions de naturalesa ben diferent, com podrien ser les 'estrelles' del turisme de patrimoni de dimensió mitjana i gran (ex. Venècia, Praga, Amsterdam) o de les àrees urbanes de la costa mediterrània (per no anar més lluny).

Tanmateix, sí hi ha un element important i relativament nou que ha interessat moltes d'aquestes capitals turístiques europees: la intensificació de l'ús turístic de l'habitatge portat per la difusió global de les xarxes i plataformes d'hospitalitat reticular' com les defineix Jeannie Germann Molz. Airbnb i altres companyies semblants han causat un salt d'escala en aquest sentit trencant una barrera important a l'accés del ciutadà comú, i més tard dels inversors i promotors immobiliaris, a una demanda turística d'alt poder adquisitiu, que segons el sociòleg John Urry es mou segon lògiques noves, afavorint els espais quotidians de la llar com ancoratge (mooring) de les seves mobilitats. Aquestes xarxes han ocupat un buit legal dels nou models de la denominada economia col·laborativa. Així mateix els impactes d'aquesta popularització de la llar com allotjament no regulat ha tingut efectes que es perceben com devastadors sobre l'economia familiar i la vida quotidiana dels barris que més n'ofereixen, per qüestions de disponibilitat o condicions socials, ressituant i amplificant els que fins aquell moment es coneixien com a normals fenòmens de gentrificació.

S'ha assistit en els últims anys en el panorama internacional al desenvolupament de diverses polítiques de regulació i, segons els casos, de contenció d'un fenomen en alguns aspectes nou i complex.

A aquest propòsit, una primera qüestió a abordar és evidentment la qüestió jurídica ja que, depenent del marc normatiu de referència, la situació i les polítiques implementades poden ser molt diverses a nivell internacional. En

termes generals, no obstant això, una distinció que sembla rellevant en aquest sentit és la distinció relativa a la naturalesa de l'habitatge, i concretament a la relació del que presta el servei d'allotjament i el local objecte del lloguer turístic. En altres paraules, l'oferta comercialitzades en les esmentades plataformes digitals es pot subdividir en dues tipologies:

-allotjament en locals que no constitueixen primera residència.

-allotjament en primeres residències

Pel que fa al primer cas, depenent del marc regulador podem trobar-nos amb segones residències o habitatges l'aprofitament turístic dels quals es supedita a un canvi d'ús com en el cas dels habitatges d'ús turístic (HUT) del cas català. El segon cas, en canvi, és referent a una possibilitat que actualment no està contemplada per la normativa catalana en matèria turística però. No obstant això,, el Govern de la Generalitat ha anunciat en el mes de juliol de 2014 la introducció de la figura de la "habitació en habitatge compartit" que introduiria precisament la possibilitat, sota determinades condicions, de compatibilitzar la destinació d'ús residencial d'un habitatge amb l'activitat turística ocasional.

En aquesta línia també s'han mogut altres governs i legisladors a nivell internacional. A aquest propòsit es poden distingir clarament dos acostaments diferents:

-desregulació de la normativa referent a l'ús residencial de l'habitatge

-ampliació o introducció de noves modalitats d'allotjament en la normativa turística

Els casos potser més significatius referents a la primera tendència, són dos exemples procedents món anglosaxó: Londres i Sant Francisco.

Londres

A la capital del Regne Unit, la possibilitat de llogar fins a 90 dies les habitacions del propi habitatge s'ha produït amb una esmena recollida en el Deregulation Act, una llei aprovada el febrer de 2015 pel Parlament del Regne Unit amb majoria conservadora que introdueix diversos canvis a la normativa amb la voluntat de desregular alguns sectors econòmics. Abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Greater London Council Act de 1973 establia que per a l'allotjament a residències per menys de noranta dies consecutius es requeria un canvi d'ús a l'habitatge autoritzat pel govern local i, per tant, subjecte a la planificació municipal. Limitacions que representaven una excepció dins del panorama britànic a raó d'una especificitat de la situació a la capital i donant així als municipis de Londres major capacitat per a controlar el mercat immobiliari i protegir el caràcter residencial dels seus barris.

Amb l'entrada en vigor de la nova normativa (maig 2015), els propietaris i els inquilins, de manera compatible amb els límits contractuals, poden alhora llogar per estades breus mantenint l'ús residencial, fins a un màxim de noranta dies l'any. En termes fiscals, l'acte de desregulació imposa a l'arrendatari que per cada nit de lloguer ha de pagar la *council tax*, els sistema de taxació local britànic que grava sobre els inquilins d'un habitatge. En el cas de Londres no existeix de moment una taxa expressament relacionada amb l'estada turística si bé la possibilitat d'introduir en la normativa una taxa turística d'una lliura esterlina per cada pernoctació sigui actualment tema de debat polític a la capital del Regne Unit.

La nova normativa, per tant, resta competències pel que fa a l'activitat turística en primeres residències als municipis londinencs (boroughs) que, des de l'entrada en vigor de l'acte, només poden demanar a la Secretaria d'Estat excloure àrees o edificis molt concrets si es justifica la necessitat d'una excepció.

D'aquesta manera, reconeixent també l'inquilí resident a la capital el dret d'aprofitar turísticament, dins dels límits fixats, la normativa de facto sostreu als governs locals la competència en matèria de planificació de l'activitat turística respecte a aquest específic però cada cop més important segment de l'oferta d'allotjament.

San Francisco

També en el cas la ciutat californiana, la possibilitat de permetre el lloguer turístic (estades inferiors als 30 dies) en primeres residències es deu a una esmena, aquesta vegada introduïda pel mateix Ajuntament (City and County of San Francisco), al codi administratiu municipal.

Amb l'ordenança del 27 d'octubre de 2014 (Amending Regulation of Short-Term Residential Rentals and Establishing Fee), a partir de l'1 de febrer de 2015 es reconeix als inquilins "permanents" de l'habitatge (residents oficialment durant un mínim de 275 dies a l'any), tant si són els propietaris o els arrendataris, la possibilitat de dedicar part o la totalitat de l'habitatge a ús turístic. Queden excloses d'aquesta possibilitat habitatges que compten amb algun tipus de subvenció local, estatal o federal o que han estat afectats per una acció de desnonament a partir del novembre de 2014.

Per poder exercir l'activitat de lloguer turístic, el denominat "amfitrió" en primer lloc ha de registrar el seu habitatge principal en el corresponent registre del departament de planificació, que és l'oficina de la municipalitat encarregada de la gestió del sector de l'allotjament de curta estada. El registre té un cost de 50 dòlars i una validesa de dos anys, encara que l'administració manté la possibilitat de cancel·lar el registre i, per tant, suspendre la possibilitat de llogar a turistes en cas de violació de la normativa.

A més, es requereix també d'un certificat d'activitat econòmica (Business Registration Certificate) i la inscripció del nom de l'arrendador en el registre de la Tresoreria de l'Ajuntament. Depenent dels ingressos, cal abonar una xifra a partir dels 75 dòlars per a l'obtenció del certificat que té un any de validesa, i que per tant cal renovar cada any. En altres paraules, la percepció de diners en concepte de lloguer per a estades curtes (inferiors als 30 dies) és en qualsevol cas considerada un negoci i per tant l'arrendador ha d'estar registrat, i pagar les taxes a la corresponent oficina municipal. A més, es requereix una cobertura d'assegurança no inferior a 500.000 dòlars o, alternativament, provar que les plataformes a través de les quals comercialitza el lloguer turístic del seu habitatge tinguin una cobertura per aquest import o superior. És el cas de la plataforma Airbnb que brinda al seu usuaris una assegurança de protecció per al denominat "amfitrió" que cobreix fins a 1 milió de dòlars.

Pel que fa a la taxaació, per cada pernoctació hi ha una taxa d'ocupació transitòria (TOT, Transient Occupancy Tax) que equival al 14% de la tarifa. Amb el propòsit d'augmentar l'efectiva capacitat recaptatòria, l'administració de la ciutat californiana ha reconegut a la plataforma Airbnb el status de "Qualified Website Company" (QWC) perquè aquesta pugui recol·lectar la TOT i transferir l'import a l'administració sobre base mensual. De moment aquesta prerrogativa està limitada a Airbnb que pot recaptar les taxes d'aquell arrendador que declari, a través d'un formulari en línia, voler-se servir d'aquesta possibilitat. En el cas de comercialitzar l'habitatge a través d'altres pàgines, el llogater tindrà, en canvi que declarar i transferir personalment el recaptat anualment (si el volum del negoci és superior als 40.000 dòlars la declaració és mensual). A més, en qualitat de QWC, la plataforma Airbnb ha de proveir informació detallada sobre els "amfitrions" a la tresoreria municipal que, per llei, no pot compartir amb cap altra agència de la pública administració.

Pel que fa els límits temporals que concerneixen al lloguer turístic durant l'any, aquest es pot realitzar per un màxim de 90 nits a l'any si les estades turístiques es realitzen en absència de l'inquilí mentre que amb la presència d'aquest, no hi ha cap limitació. També s'ha creat el "Short-Term Rental Administration & Enforcement Office", un departament dedicat expressament al control de les activitats de lloguer turístic.

Amsterdam

En relació amb la segona tendència, un cas emblemàtic està representat segurament per la ciutat d'Amsterdam.

La capital holandesa ha estat la primera entre les primeres grans destinacions urbanes europees a introduir canvis en la normativa turística com a conseqüència de l'explosió de l'oferta d'habitacions en habitatges residencials a través de les plataformes digitals per al lloguer turístic. Concretament, el Consell municipal d'Amsterdam, va aprovar el febrer de 2014 la creació d'una nova tipologia d'allotjament definida com "particuliere vakantieverhuur", lloguer privat en català, per regular el lloguer turístic d'habitatges a ús residencial o part d'elles.

A diferència d'altres modalitats d'allotjament turístic, el lloguer privat és concebut com una activitat amb caràcter residual respecte de l'ús residencial principal, per la qual cosa s'estableixen límits relativament estrictes per garantir una baixa intensitat de l'aprofitament turístic de l'habitatge: no més de 60 dies a l'any i 4 turistes allotjats alhora. Per a períodes més llarg, el resident ha de demanar una autorització per emprendre una activitat de bed&breakfast que no té limitacions temporals. Una modalitat reconeguda per la normativa municipal que exigeix una declaració al districte competent i limita l'ús a finalitats turístiques al 40% màxim de la superfície de l'habitatge.

Per altra banda, per a estades superiors als 7 dies, els propietaris poden demanar un permís al districte competent per convertir, abonant 772 euros de llicència, l'habitatge residencial en un habitatge per a estades de curta durada, segons la modalitat "shortstay". La normativa limita la concessió de nous permisos al 10% del nombre total de les habitatges privades. Des de principi de 2014, aquesta limitació s'ha fet efectiva en tota la ciutat, mantenint la possibilitat de noves llicències només en relació a habitatges en edificis de nova construcció.

Des d'un punt de vista fiscal, cada pernoctació en lloguer privat està subjecta al pagament d'una taxa turística que a Amsterdam equival al 5% de la tarifa acordada al turista. Per facilitar el pagament d'aquesta i reforçar l'efectiva capacitat recaptatòria, els departaments d'Habitatge i Finances de la Ciutat d'Amsterdam han aconseguit un acord amb la plataforma Airbnb per confiar a aquesta última la recaptació de la taxa turística a l'arrendador a partir del primer de gener de 2015. L'acord també preveu que abans de pujar el seu propi anunci a la pàgina web l'usuari que desitja llogar el seu habitatge a Amsterdam ha de declarar que coneix la regulació corresponent. Al mateix temps, Airbnb accepta col·laborar amb la política informativa de l'Ajuntament notificant dues vegades a l'any la normativa vigent als "amfitrions".

Paris

Entre les principals destinacions turístiques internacionals, Paris representa segurament un cas interessant en termes de regulació de l'allotjament turístic en habitatges i, segons la tipologia, a la contenció del fenomen a través de polítiques de salvaguarda del caràcter residencial dels diferents "arrondissements" de la capital francesa.

Pel que fa a la regulació cal distingir, en primer lloc, el tipus d'oferta i l'ús principal de l'habitatge. La llei 2014-366 de l'Estat Francès, també coneguda com a llei ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renoué), modifica diferents

disposicions legislatives sobre venda i lloguer d'habitatge, normes de construcció i canvis de principis urbanístics amb el propòsit de reforçar l'accés a l'habitatge i la protecció del parc d'habitatges sobretot en els principals nuclis urbans. Pel que fa al lloguer turístic de l'habitatge, la llei contempla i formalitza la possibilitat de realitzar aquesta activitat però distingint clarament entre primera i segona residència. Nocions aquestes últimes, que la mateixa llei defineix establint en 8 mesos (excepte qüestions laborals o de salut, o de força major) a l'any el temps mínim d'ocupació perquè l'habitatge sigui considerat com a residència principal.

En el cas en què l'habitatge representa una segona residència, la llei estableix que l'activitat turística és incompatible amb l'ús residencial per la qual cosa es requereix canviar la destinació d'ús del local. Un canvi que en els municipis de més de 200.000 habitants i els que formen part de la "petita corona" al voltant de París es supedita a l'autorització de l'Ajuntament que pot requerir compensacions a les àrees de les ciutats on la planificació municipal indica una escassetat d'habitatges a ús residencial. Una escassetat que caracteritza tot el territori parisenc si bé de diferent manera.

Per a les primeres residència, en canvi, la llei ALUR admet i oficialitza la possibilitat de llogar per a curta estades de forma ocasional a "clientela de pas" durant un màxim de 4 mesos, dins d'aquest límit no es requereixen canvi d'ús de l'habitatge, ni cap formalitat administrativa. Una possibilitat, no obstant això, supeditada a l'autorització del propietari en el cas dels llogaters amb contractes posteriors a l'entrada en vigor de la llei (27 de març de 2014) mentre que per als contractes anteriors és suficient que aquesta possibilitat no sigui expressament vetada. Per una altra banda, la qüestió fiscal associada a aquesta pràctica i, en general a les activitats que poden recaure sota el paraigua conceptual de la denominada "economia col·laborativa", són objecte de debat que, en el moment de la redacció d'aquest informe, han entrat en l'agenda institucional de l'Estat. En el mes d'octubre de 2015, el govern francès va encarregar una missió parlamentària sobre "economia col·laborativa" en el marc d'un procés legislatiu en matèria de regulació econòmica, social i fiscal, precisament. L'informe "L'économie collaborative: propositions pour une fiscalité simple, juste et efficace"⁷ del grup de treball creat per la comissió de finances del Senat sobre recaptació d'impostos en l'economia digital es proposa precisament abordar la qüestió fiscal. En l'informe es conclou que cal afavorir l'adaptació del marc regulador i fiscal per no deixar "zones grises" i d'aquesta manera augmentar la capacitat recaptatòria de l'Estat així com oposar-se a la competència deslleial cap als operadors més convencionals dels sectors afectats.

Amb el decret 2015-970 del 5 d'agost de 2015 en matèria de taxa turística, el govern francès aprova una norma que permet als ajuntaments encarregar la recaptació també a les plataformes digitals de comercialització de l'oferta. El primer govern local a aprofitar aquesta possibilitat és precisament l'Ajuntament de París que en el mateix mes d'agost de 2015 aconsegueix un acord amb la plataforma Airbnb perquè sigui aquesta la que, a partir del primer d'octubre de 2015, s'encarregui de recol·lectar per cada pernoctació la taxa en qüestió. Un acord, en línia amb els casos de Sant Francisco i Amsterdam entre uns altres, que segueix de pocs mesos la deliberació del Consell de París d'una nova política tarifària que ha augmentat significativament les taxes per cada categoria d'allotjament i inclou ara també les modalitats de "chambre d'hôtes" i els pisos turístics sencers als que s'aplica una taxa de 0,83 euros.

⁷ Sénat (2015). L'économie collaborative: propositions pour une fiscalité simple, juste et efficace. Rapport du Groupe de Travail sur le recouvrement de l'impôt à l'heure de l'économie numérique de la Commission des Finances. Si bé no directament relacionat amb l'oferta d'allotjament turístic en primeres residències, el cas francès ofereix també un exemple de polítiques espacials centrades en la protecció del caràcter residencial i el manteniment de l'estructura social de les diferents àrees de la ciutat que impacten inevitablement al mercat del lloguer turístic. La normativa preveu que l'aprofitament turístic d'un habitatge que no constitueix primera residència requereix de l'autorització de canvi d'ús i convertir-se així, d'acord amb el Codi de Turisme francès, en un meublé touristique. D'acord amb l'esmentada llei ALUR, a més, els ajuntaments poden sotmetre aquest procediment a compensació de manera que es mantingui el parc d'habitatge a les àrees on més escassa és l'oferta. Una situació que per a les autoritats parisenses s'estén per

tots els arrondissements del municipi amb la qual cosa la transformació d'un habitatge a ús residencial en pis turístic se supedita a la conversió en habitatge d'un local amb ús no residencial en el mateix districte per una superfície equivalent o superior segons els casos.

De fet, el reglament municipal que va entrar en vigor el primer de gener de 2015, defineix també un sector de compensació reforçada (àrees marcada amb línies vermelles en el mapa de la Figura 25) on, per cada metre de superfície d'ús residencial suprimit, es requereixen dos metres quadrats de compensació. Per altra banda, es manté la proporció d'1 a 1 si la compensació es realitza amb locals convertits en habitatges de lloguer social. Una mesura que s'emmarca dins dels plans municipals i estatals de foment de l'habitatge social. En aquest cas la compensació es pot realitzar fora del districte afectat però sempre dins del sector de compensació reforçada. No obstant això, si el local transformat es troba en els 9 arrondissements centrals (àrea verda en centre del mapa) almenys el 50% de compensació amb habitatge de lloguer social haurà de realitzar-se en el mateix districte.

Berlín

La ciutat de Berlín s'ha convertit juntament amb Barcelona en una de les grans ciutats europees més dinàmiques des d'un punt de vista turístic en les últimes dues dècades. Igual que d'altres importants destinacions urbanes, Berlín també ha experimentat el recent i extraordinari creixement de l'oferta d'allotjament turístic en habitatges privats.

Una situació particularment marcada també en àrees caracteritzades per un teixit soci-econòmic tradicionalment més popular i distant al sector més monumental i turístic de la ciutat que ha anat agreujant la ja difusa preocupació entre la població resident i l'associacionisme local sobre les implicacions d'un intens i ràpid procés de turistificació dels seus barris. En particular, des de diferents sectors incloent una part de la classe política es constata i es denuncia el creixent problema d'escassetat de l'oferta i l'encariment de l'habitatge sobretot als barris on més alta és la concentració de pisos turístics.

A partir de 2013 es desenvolupa un procés legislatiu i normatiu per regularitzar i contenir l'expansió del fenomen dels pisos turístics i reduir els impactes sobretot sobre en el mercat de l'habitatge, més específicament el del lloguer que aglutina al voltant del 85% de la població resident a la capital alemanya.

El novembre del mateix any, precisament, el senat de la ciutat-estat de Berlín aprova la Zweckentfremdungsgesetz, en català Llei d'Ús Indegut. La nova normativa formalitza la prohibició de donar a l'habitatge, sense l'autorització del districte competent, qualsevol ús que no sigui el residencial. En particular, es defineixen explícitament com a usos indeguts la no ocupació de l'habitatge durant més de 6 mesos, el lísing o l'ús per a objectius de negocis, o llogar-la com a pis turístic.

Pel que fa a aquesta última prohibició, el legislador diferencia entre el règim de tinença de l'habitatge. En el cas dels habitatges que constitueixen residència principal, es manté efectivament la possibilitat de realitzar una activitat d'allotjament turístic però s'introdueix una limitació espacial: no es pot dedicar a aquest ús una superfície superior al 50% de l'habitatge. Situació diferent per als habitatges sense inquilins residents. L'activitat turística se supedita a l'autorització del districte corresponent però a partir del primer de maig de 2014, no es concedeixen nous permisos. Per a aquells habitatges que tenien un ús turístic abans de l'entrada en vigor de la llei, els propietaris tenen 3 mesos a partir d'aquesta data per demostrar-ho i demanar a l'un permís per estendre aquesta activitat durant dos anys més. Sense aquest permís, per tant, aquesta activitat "indeguda" és il·legal i sancionable amb fins a 15.000 euros o la conversió del pis a ús residencial. S'ofereix per tant un període de "transició" que finalitzarà el 31 d'abril de 2016 i durant el qual els propietaris han d'adequar-se a la nova situació jurídica convertint l'habitatge a ús residencial. Cal esmentar a aquest propòsit el cas del districte de Pankow on les autoritats locals han decidit prohibir la

comercialització de pisos turístics per estades inferiors als 28 dies en definides “àrees de protecció especial” (Milieuschutz).

En relació amb la fiscalitat turística, també per als allotjaments en habitatges residencials hi ha l'obligació de recaptar i pagar a l'administració local la denominada City tax, la taxa turística introduïda a Berlín a partir del primer de gener de 2014 i que equival al 5% de la preu (sense IVA) de la pernociació. Per tractar de contrarestar directament el fort encariment del mercat del lloguer, el Senat de la ciutat de Berlín ha adoptat la denominada “Mietpreisbremse”, literalment un fre al preu del lloguer, una regulació aprovada a l'abril de 2015 pel Parlament federal que des del primer de juny del mateix any posa un sostre màxim al preu del lloguer. Concretament, aquesta mesura estableix que els nous contractes d'arrendament no poden superar el marge del 10% respecte al preu mitjà del lloguer al metre quadrat dictat per l'ajuntament per zona i tipologia d'habitatge. Queden exemptes d'aquesta mesura les noves obres realitzades després del primer d'octubre 2014 i llogada per primera vegada, així com els habitatges que abans de l'entrada en vigor de la norma eren llogats per un import superior a l'ara permès. Els nous contractes de lloguer d'aquests locals podran seguir mantenint el mateix preu.

El cas de Berlín presenta també polítiques amb una clara dimensió espacial. És el cas dels ja esmentats Milieuschutz, àrees de protecció especial que, d'acord amb el codi de construcció alemany, els governs locals poden definir i on poden sotmetre canvis arquitectònics, reformes o canvis d'ús dels habitatges a un particular règim d'aprovació. Això amb la finalitat de preservar el caràcter residencial i l'estructura social de l'àrea i així contrarestar tendències gentrificadores allà on aquest procés sembla més preocupant.

La definició de les àrees de protecció especial és competència dels districtes de la ciutat que autònomament decideixen, analitzant la situació a escala de carrer, el perímetre d'aquestes àrees. A Berlín, les primeres àrees de protecció es remunten a 1991 i en l'actualitat n'hi ha 22 distribuïdes en quatre dels dotze districtes de la ciutat, coincidint sovint amb àrees de l'antic sector oriental que envolten el nucli central de la ciutat i en particular amb els districtes de Pankow i Friedrichshain-Kreuzberg. Per reforçar la política de protecció d'aquestes àrees, el març de 2015 el senat de Berlín va aprovar el “Umwandlungsverordnung” (regulació de la conversió en català), un instrument de regulació que supedita la conversió de pisos de lloguer en pisos turístics a una autorització del districte.

b. Els casos de l'Estat espanyol

Àrees metropolitanes: Barcelona, Madrid, València

El primer triplet que considerem aplega les tres primeres ciutats de l'Estat Espanyol. Barcelona, Madrid i València són tres aglomeracions amb una complexitat urbana rellevant. Les tres tenen un centre històric i monumental, extenses zones residencials, un sistema viari articulat i són hubs de transport nacional i internacional. Madrid, que té el centre més petit, acull importants nuclis museístics de ressò mundial (Prado, Reina Sofia) mentre que Barcelona i València tenen un centre històric prou ampli, tenen un port i platja urbana. Les tres ciutats han perseguit una intensa estratègia de promoció internacional mitjançant grans esdeveniments i grans infraestructures.

A Barcelona aquesta estratègia ha fet de rerefons del Fòrum 2004, de la captació del Mobile World Congress (i, prèviament, del Bread&Butter) i de l'activitat del Barcelona Plató. A Madrid és suficient recordar les tres candidatures olímpiques en deu anys. València va apostar per els esports (America's Cup, Formula 1) i per la infraestructura cultural (Ciutat de les Arts). En aquestes tres realitats urbanes, el turisme es superposa a una vida local intensa i dotada de gran complexitat, amb mecanismes i rituals socials de gran consistència.

El caràcter metropolità, comú a les tres capitals, afavoreix que cap de les tres hagi intentat definir uns clústers turístics delimitats (a part del Barri Gòtic barceloní del segle passat) i que s'intenti corregir la polarització turística territorial quan es produeixi. La capital catalana crida l'atenció pel fet de tenir el rati més alt entre turista i resident (amb l'excepció de Palma de Mallorca). Aquest fet probablement amplifica els efectes de les molèsties lligades a la presència dels HUTs (sobre tot considerant que la polarització turística a la capital catalana és la més forta de tot l'Estat.

A Madrid, un decret autonòmic del 2004 va exigir que els HUTs s'havien de llogar per un mínim de cinc dies, senyalitzar amb placa a l'entrada de la finca i podien barrejar-se amb l'ús residencial. No obstant, la situació actual és que al voltant d'uns 8.000 pisos es troben en situació de clandestinitat segons resulta de la informació que surt les plataformes. Una situació normativa peculiar trobem a València, on el creixement turístic ha estat considerable als darrers anys (només cal fixar-se en el nombre de creuers amarats, passats de 157 al 2010 a 197 al 2014). També cal recordar que a València un percentatge important de turistes és espanyol i el 33,9% d'aquests tenen pis de propietat. A la capital del Túrria el turisme presenta una tendència espontània a escampar-se pel territori: el parc de l'Albufera, les platges extenses, un centre històric extens i tot l'eix “calatravista” de la Ciutat de les Ciències i de les Arts, han indirectament moderat el potencial expulsiu del veïnat en barris concrets que els fluxos turístics poden generar. Cal significar que la normativa exigeix que el sòl per implantar HUTs estigui qualificat de terciari.

Pols universitaris i culturals: Santiago de Compostela, Salamanca, Santander

Santander, Salamanca i Santiago representen la ciutat mitjana, intrínsecament lligada a un context territorial que sovint substància sensiblement el seu atractiu turístic i és vàlvula de escap de moltes dinàmiques locals. El turisme que interessa aquestes ciutats és diferent de les del primer grup, car estem parlant de persones que no es plantegen únicament una visita a la ciutat sinó, més aviat, una experiència territorial que té la ciutat com a epicentre. A banda d'això tenim una significativa presència estudiantil amb totes les seves conseqüències a nivell de vida veïnal i de mercat de l'habitatge. Salamanca en particular és una ciutat universitària on una part consistent dels turistes s'allotgen fora del municipi, mentre Santiago té una component determinant de pelegrins que gaudeixen d'unes polítiques d'allotjament netament diferents respecte a les del turista més convencional. A totes aquestes destinacions la component natural del paisatge juga un paper central en les dinàmiques de desplaçament turístic i tendeix a articular el mercat d'allotjament de forma més distribuïda sobre el territori.

Les normatives d'aquestes ciutats estan en plena evolució i el debat és prou intens a la data en què escrivim. En el cas de Salamanca, fins i tot no s'ha acabat de tramitar l'aprovació de la regulació dels HUTs que estava prevista per 2014, després que el sector hotelier reclamés accions específiques contra el costum de llogar habitacions i pisos normalment llogats a estudiants. Fins i tot, s'ha arribat a proposar l'adopció de quatre categories de HUTs. Tant a Santiago com a Santander es pot percebre una preferència institucional per concentrar el turisme en zones concretes. En el cas compostel·là, això és més accentuat, i s'aplega als esforços per desestacionalitzar els fluxos i gestionar així la presència turística com a una mena de compensació de les temporades baixes de la peregrinació. A banda, tota la planificació tendeix a accentuar els components qualitius de l'oferta turística de Santiago i l'últim Pla d'Excel·lència Turística aprovat per la Xunta proposa sancions tant per als propietaris com per a les plataformes que ofereixen pisos no regulats i, per tant, fora dels criteris qualitius establerts. A Santander, el pla de recuperació del Cabildo de Arriba fomenta la substitució de l'edificació en malestar d'aquest barri central i, indirectament, afavoreix la gradual implantació d'establiments hotelers de petita dimensió.

Ciutats amb vocació turística de costa: Màlaga, Las Palmas de G. C., Palma de Mallorca

Els casos d'aquestes tres capitals són molt diferents entre ells, tanmateix tenen un aspecte comú que és la tendència irremeiablement centrífuga del turisme, respecte dels nuclis urbans. Per a la Costa del Sol, Gran Canària i Mallorca, l'entorn Sol y playa és quelcom més que un afegit important, i que representa el corebusiness de la indústria turística amb tot el que comporta a nivell de gestió del territori, de la propietat, de la promoció turística. A les tres ciutats es pot apreciar un intent de portar l'activitat turística al centre urbà, amb diferents motivacions i modalitats i els HUTs o bé no son regulats (i funcionen sota la LAU) o són sotmesos a un procés de estudi de possibles regulacions, en curs a la data en que escrivim.

A Màlaga hi ha una situació bastant excepcional basada en el fet que el volum de negoci turístic és tan alt que aquesta és l'única ciutat de les examinades on el sector hotelier i els HUTs, no entren en competència directa. A més, la possibilitat d'implantar pisos turístics es veu com una ocasió per fomentar la recuperació del deteriorat centre històric.

A Las Palmas, s'està intentant aplicar la nova regulació del HUTs de 2013 amb la doble finalitat d'atreure turistes al centre urbà (actualment només el 23% de turistes de Gran Canària visita la capital) i de reinventar en sentit cultural el perfil de destinació turística.

Més complexa és la situació a Palma, on la normativa per implantar un HUT (no en pisos, edifici d'abans de 1960, casa aïllada o adossada) reflecteix el més general intent de redefinir l'oferta hotelera de la ciutat en un sentit de qualitat, amb hotels possiblement tots de quatre-cinc estrelles i sota un marc general d'abatiment del càrrec ambiental dels establiments. En aquest sentit, els esforços reguladors sobre tot de cara a les compensacions urbanístiques per als inversors que accedeixin a modular la seva explotació i al consum de recursos naturals com l'aigua, representen als aspectes més interessants tot i que no fàcilment extrapolables a altres realitats urbanes o territorials.

7. ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

a. El Pla d'hotels de 1989

CONTEXT DE LA SITUACIÓ HOTELERA EN 1987

La Modificació del PGM 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 (d'ara endavant Pla d'Hotels), aprovat definitivament en 1989, es va començar a gestar en el context d'un moment conjuntural clau per a la ciutat de Barcelona, davant l'evidència fonamentada i avalada pels estudis que es van realitzar en aquells moments per a verificar la situació que la ciutat no disposava d'una oferta suficient de places hoteleres de qualitat per afrontar el repte de la realització d'uns Jocs Olímpics. Aquest pla va haver de ser molt motivat ja que comportava, amb les estrictes garanties que es van determinar, la transformació en emplaçaments hotelers de sòls majoritàriament previstos per a equipaments d'acord amb el planejament anteriorment vigent. Precisament aquesta circumstància és la que justifica la figura de planejament emprada, una Modificació de planejament general, atès que es requalifiquen sòls amb destí a aquesta nova zona clau 10, que es defineix com de dotació hotelera i que permet acollir aquesta tipologia d'usos residencials.

Com es pot veure a la memòria de la pròpia MPGM de la Zona Hotelera, en 1987, a les portes de la cita olímpica, l'oferta hotelera de qualitat (3-5 estrelles) a Barcelona era força baixa en relació amb d'altres ciutats europees. Mentre que el rati de la ciutat (amb 1,70M d'habitants) se situava en 4,7 habitacions per 1.000 habitants, només equiparable a Madrid (5,1) i lluny de ciutats com a Milà (7,0), Amsterdam (10,5) o París (13,2), en incorporar l'entorn metropolità (amb 3,03M d'habitants) el valor a Barcelona baixava a 2,6, semblant a París (2,8) —en un clar efecte de centralitat en aquestes dues ciutats— però lluny de la resta de metròpolis comparades.

D'aquesta informació es pot treure alguna de les dades més rellevants de la tipologia de l'oferta de places en 1987. Respecte del número global de 27.412 places, l'oferta en hotels de qualsevol tipus era del 68%, la qual baixava al 57% en hotels de 3-4-5 estrelles.

OFERTA TOTAL HOTELERA EN 1987			
	Establiments	Habitacions	Places
HOTELS (1-5*)	105	9.584	18.716
HOSTALS (1-3*)	146	3.810	7.429
PENSIONS	49	650	1.267
	300	14.044	27.412

Tot i que aquesta taula no incorpora les places resultants de llicències en tràmit o fins i tot atorgades, el pla també prenia en consideració les iniciatives privades que via llicència ja havien estat demanades en aquell moment, com podia ser el de l'Hotel Arts, a la Vila Olímpica, o el Hilton, a la Diagonal.

La demanda turística és tractada en el pla com un dels grans factors de la demanda, de potencialitat indubtable per a un futur immediat, posant de manifest una tendència creixent. Es feia palès que superada la forta crisi dels anys anteriors, el creixement del turisme estranger —amb destinació a Catalunya o de pas a Espanya— s'estava recuperant, a un ritme que entre 1986 i 1987 va ser del 6,5%.

Entre els potencials que podrien sorgir s'esmentaven específicament aquests tres:

Un, pel seu caràcter d'oportunisme, l'impuls del 92, entès no només com els jocs, sinó com totes les millores (en infraestructures, tecnològiques, espais públics, recuperació d'edificis emblemàtics...) que s'haurien d'incorporar a la ciutat i que en molts casos ja estaven en marxa, a més d'una important promoció mediàtica i turística.

Un altre, pel seu valor conjuntural, la pujança del turisme urbà a nivell internacional, com a forma de turisme de caràcter cultural i recreatiu, que busca la ciutat com a escenari del seu desenvolupament. Aquest tipus es considerava que es tractava "segurament d'un turisme diferent" "al turisme de masses" -afirmació en la qual el matís "segurament" pren una gran valor de prudència en la realitat actual-, que es nodria de l'interès pels elements de patrimoni existents a la ciutat i el seu bon clima, així com la oferta cultural i lúdica en creixement.

Per últim, per una opció estratègica, la captació de nous mercats, com podien ser obrir el turisme a diferents promocions estacionals i a nous segments de població, incrementar el turisme de Congressos internacionals i aprofitar el moment per al turisme d'esport o aprofitar l'interès de les cadenes multinacionals d'establir-se a Barcelona.

Pel que fa a l'entorn metropolità, tot i no ser l'objecte del pla, es feia una reflexió sobre les característiques dels establiments que podien aprofitar la proximitat de la ciutat central, com podria ser aprofitar aspectes d'accessibilitat des de les noves infraestructures, punts de singularitat en els principals accessos a la ciutat, l'aeroport o els fronts marítics. Aquest emplaçaments podrien disposar de superfícies de sòl majors i, per tant, amb oferta de més serveis complementaris o vinculats amb determinats centres d'activitat que compensarien les majors distàncies de desplaçament.

ELS PLANTEJAMENTS DEL PLA D'HOTELS

El Pla d'Hotels de 1989 es plantejava no només per donar resposta a les necessitats de la cita olímpica, sinó que era molt més ambiciós en les reflexions en preveure una transformació de cycle, a més de potenciar la base estructural anterior, en l'escala dels grans congressos internacionals i des del punt de vista turístic.

El pla passava a concretar els seus objectius molt més precisos i determinats, a partir de la necessitat d'oferir un seguit de solars que es poguessin gestionar ràpidament per tal de disposar de les instal·lacions en els curts terminis que es disposaven abans de la cita del 92. L'abast de la proposta es concreta en el següent:

- Determinació estratègica de les localitzacions concretes i adequades a l'ús previst
- Definició d'una nova clau 10 de Dotació Hotelera
- Nombre limitat d'hotels (la majoria eren emplaçaments d'equipaments) i una dimensió mínima de 150 habitacions i nivell de serveis adient
- Assegurar —per normativa i per gestió— l'exclusivitat d'aquest tipus de zona en un termini acotat per a la seva execució
- Mantenir la coherència de la dotació d'equipaments, en relació als increments d'aquest sistema de manera global a la ciutat
- Determinat l'interès públic del pla, per a poder actuar per expropiació si fos el cas per a assegurar el seu desenvolupament

El Pla d'Hotels va afectar sòls amb una superfície de 7,09 Ha, qualificats majoritàriament com a equipaments (4,09 Ha) i altres com a sistema ferroviari i zona d'ordenació volumètrica. La reducció de sòl de sistema dotacional es compensava amb l'increment de reserves d'equipament a la Vall d'Hebron.

L'aprovació del Pla d'Hotels va suposar un increment del 33% en l'oferta preexistent d'habitacions i places en hotels de 3-4-5 estrelles, tot i que en nombre d'establiments (8) només significués un increment del 10 dels existents, cosa que dona una referència inequívoca de l'increment de la dimensió mitja dels nous establiments respecte als anteriors.

Com a colofó de la Memòria Justificativa, el pla valorava l'increment de visitants que podria induir l'augment de l'oferta total prevista per al 92. Com a increment global es van sumar a les habitacions del Pla d'Hotels les corresponents a les llicències concedides o en tràmit (1.609 habitacions) i les d'altres previsions encara no concretades a la ciutat (1.000 habitacions), totes en establiments de 3-4-5 estrelles. L'increment d'oferta resultant suposava un nombre estimat de visitants addicionals a l'any d'uns 645.000, la qual cosa suposava un augment del 26% respecte al nombre de visitants en 1987, segons la hipòtesi d'estudi del pla.

El Pla d'Hotels, tot i que no es va executar en la seva totalitat (es van construir 6 dels 8 hotels aprovats) ni suposava una regulació oberta en el temps, sí que va llegir amb claredat les bases d'una nova tendència en la qual els promotors immobiliaris i operadors van direccionar les seves inversions cap a aquest mercat, marcant un punt d'inflexió que les dinàmiques i inèrcies de la ciutat acabarien consolidant.

b. Els plans d'usos de regulació dels allotjaments turístics

ELS PLANS D'USOS COM INSTRUMENTS PER INCIDIR EN LA IMPLANTACIÓ DE LES ACTIVITATS

El planejament urbanístic ha regulat tradicionalment els usos, atès que aquests formen part inseparable del règim urbanístic del sòl. A més, de manera habitual s'han tramitat planejaments que han tingut com a únic objectiu regular la implantació i la modulació d'intensitat d'usos en el territori, atenent a criteris, entre d'altres, de distància, densitat radial, amplitud de carrers, etcètera.

Alguns d'aquests plans d'usos, a més de regular establiments de pública concurrència i d'altres activitats, han incidit en la regulació de l'allotjament turístic, objecte del present pla, és a dir, els establiments d'allotjament turístic, els habitatges d'ús turístic, les residències col·lectives i els albergs de joventut.

Principalment, s'ha optat per regular en aquells teixits on s'ha detectat certa problemàtica de convivència d'usos, coincidents amb alguns dels cascs històrics de la ciutat, com són Ciutat Vella, Poble Sec, Gràcia i el casc antic d'Horta. Només en el cas dels habitatges d'ús turístic s'ha abordat la regulació per a tota la ciutat.

En el moment que es redacta el present document, l'estat de tramitació dels diversos plans d'usos és el següent:

ÚS		D1 CIUTAT VELLA	D2 EIXAMPLE	D3 SANTS BARRI POBLE SEC	D4 LES CORTS	D5 SARRIÀ	D6 GRÀCIA	D7 HORTA	D8 NOU BARRIS	D9 SANT ANDREU	D10 SANT MARTÍ
ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC	HOTELS	PE Usos CIUTAT VELLA + PE Usos RAMBLA		PE Usos POBLE SEC				PE Usos CASC ANTIC DHORTA			
	HOTELS APARTAMENTS										
	PENSIONS/HOSTALS										
	APARTAMENTS TURÍSTICS										
HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC		PEU HUTS									
ALBERGS DE JOVENTUT		PE Usos CIUTAT VELLA + PE Usos RAMBLA					PE Usos DISTRICTE GRÀCIA	PE Usos CASC ANTIC DHORTA			
RESIDÈNCIES PER A ESTUDIANTS											

USOS REGULATS PER PLANS ESPECIALS D'USOS APROVATS DEFINITIVAMENT

Els plans d'usos d'activitats de pública concurrència, hoteleria i altres activitats aprovats a la ciutat de Barcelona en els darrers anys, busquen modular la intensitat dels usos a partir de la consideració d'aspectes relatius a l'accessibilitat i situació amb relació a l'espai públic d'accés, de seguretat d'incendis, per raons de convivència d'usos en un mateix espai públic, o fins i tot, per raons de convivència entre els mateixos usos, usos similars o usos diferents, amb relació a l'habitatge, a determinats usos d'equipament sobre d'altres establiments.

ELS PLANS D'USOS DEL DISTRICTE DE CIUTAT VELLA

El districte de Ciutat Vella va ser el primer lloc on es van evidenciar certes problemàtiques de convivència d'usos, a causa de la seva centralitat i capacitat d'atracció turística. Al llarg dels anys, amb l'objectiu de garantir l'equilibri dels diferents usos socioeconòmics i de protegir els drets dels veïns residents, evitant que la conflictivitat i incompatibilitat derivades d'una excessiva concentració de determinats usos suposés l'expulsió d'altres, des de l'any 1992 (tres anys després de l'aprovació del Pla d'Hotels), s'han aprovat successius plans d'usos, i modificacions d'aquests, per a l'àmbit del districte de Ciutat Vella, concretament:

- Pla especial dels establiments de concurrència pública i hoteleria del districte Ciutat Vella, aprovat definitivament el 4 de març de 1992.
- Modificació parcial del pla especial dels establiments de concurrència pública i hoteleria del districte Ciutat Vella, aprovada definitivament el 21 de maig de 1997.
- Pla especial dels establiments de concurrència pública, hoteleria i altres serveis. Ciutat Vella, aprovat definitivament el 24 de novembre de 2000.
- Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats a Ciutat Vella, aprovat definitivament el 17 de juny de 2005.
- Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats. Pla d'Usos de Ciutat Vella, aprovat definitivament el 23 de juliol de 2010.
- Modificació del Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats al districte de Ciutat Vella, aprovada definitivament el 24 de juliol de 2013.

Els objectius d'aquesta successió de plans s'han anat revisant en funció de l'evolució de la situació del propi context i de les finalitats de cada moment, regulant tant des del foment com fins a la no admissió d'algunes de les tipologies que són objecte del present pla.

El **Pla especial dels establiments de concurrència pública i hoteleria del districte Ciutat Vella**, aprovat definitivament el 4 de març de 1992, realitza una diagnosi sobre les activitats de pública concurrència i hoteleria en el teixit de Ciutat Vella, on ja es detectava la presència de processos de pèrdua i envelliment de població, així com la progressiva degradació de les condicions residencials i dels llocs de treball. Respecte als establiments d'hoteleria en destacava l'elevadíssima quantitat i heterogeneïtat d'aquests: dels 570 que radicaven i/o estaven censats per la Generalitat, en aquell moment, només 65 eren de dues o més estrelles, sent la resta una gran nebulosa d'establiments legalitzats i no legalitzats (de pensions, cases d'hostes, fondes, etc.) amb dedicació molt diversa (emigració, jubilats, prostitució, etc.).

En aquest cas, el pla proposava la regulació de la implantació dels establiments hotelers mitjançant la determinació de quatre "zones de tolerància" en funció de l'ample de l'espai públic on les finques hi donaven front. Els establiments hotelers s'admetien per a la primera (espais públics d'igual o més de 20 m d'ample) i segona (de 15 a menys de 20 m d'ample) zona de tolerància. En la zona de tolerància tercera (de 7 a menys de 10 m d'ample) s'admetien els usos hotelers, sempre i quan es respectessin les dimensions del parcel·lari existent per tal de controlar dimensions i

garantir el gra del teixit. En la zona de tolerància quarta (de menys de 7 m d'amplada), i per a carrers d'una amplada igual o superior a 5 m, només s'admetien els establiments hotelers quan es complissin les condicions expressades per la zona de tolerància anterior així com certes condicions d'asolellament, ventilació i evacuació de les finques en qüestió. A més, es delimitaven unes "zones d'especial restricció" on no s'admetien nous establiments hotelers, atesa l'elevada densitat que s'hi donava d'aquests mateixos i d'establiments de restauració.

La primera revisió d'aquest pla d'usos es va produir cinc anys després, amb la **Modificació parcial del pla especial dels establiments de concurrència pública i hoteleria del districte Ciutat Vella**, aprovada definitivament el 21 de maig de 1997. El reajustament de les "zones d'especial restricció" es justifica per diversos motius, entre ells, pel fet que des de l'executivitat de l'anterior pla, en aquestes zones, hi van desaparèixer 185 establiments d'hoteleria (i més de docents establiments de restauració), fet que va comportar canvis en l'ús de l'espai públic i en la relació d'aquestes activitats amb els habitatges.

Posteriorment, tres anys més tard, el 24 de novembre de 2000, s'aprova definitivament el **Pla especial dels establiments de concurrència pública, hoteleria i altres serveis. Ciutat Vella**. Aquest proposava la creació d'una nova classe d'establiments d'hoteleria (classe H3) que corresponia als establiments del grup hotels de categoria tercera o superior, segons la legislació d'aquell moment. La finalitat d'aquesta nova classe era discriminar positivament els establiments hotelers de qualitat a fi de facilitar-ne la major implantació en àrees més àmplies del districte amb l'objectiu d'estendre la reactivació de l'activitat econòmica a més àmplies zones del districte mantenint criteris raonables d'emplaçament dels establiments, mantenint les "àrees de restricció d'usos" per a les pensions atès la seva excessiva concentració en determinades zones del districte, així com pel seu inadequat emplaçament en relació als espais d'accés i evacuació, i per la seva relació conflictiva amb els carrers i places.

També es proposava assimilar, als efectes d'aplicació dels criteris de localització, els albergs de joventut als establiments d'hoteleria (hotels, apart-hotels i pensions), i les residències col·lectives a la modalitat d'hotel-apartament del grup hotels als efectes de regular la implantació d'aquest tipus d'activitat bàsicament en la zona de tolerància quarta (carrers de menys de 7 metres d'amplada).

El **Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats a Ciutat Vella**, aprovat el 17 de juny de 2005, va posar de manifest l'existència de dues dinàmiques no sempre coincidents i sovint contradictòries. D'una banda, la recuperació de les dinàmiques demogràfiques positives com a conseqüència de processos migratoris, fet que no es corresponia amb un creixement proporcional en el nombre d'habitatges, detectant-se un deteriorament de les condicions d'habitabilitat dels habitatges i un increment del nombre de persones per residència en condicions de progressiva precarietat per a determinats sectors socials.

D'altra banda, aquest fet contrastava amb l'explosió de Barcelona com a destinació turística per a estades de curta durada motivades pel turisme de negocis, cultural, escolar i també pel de lleure, col·lectiu o grupal. Alhora, es va detectar l'existència de noves formes residencials que es corresponien tant amb l'objecte del viatge, com a la seva forma, sovint de low cost, i per tant amb formes d'establiments d'hoteleria de baix cost i de categories inferiors als anomenats apartaments turístics. Tal com constataren els anteriors plans, el creixement de l'oferta hotelera en els darrers anys s'havia concentrat en categories inferiors, de tres estrelles cap avall, ubicades majoritàriament en carrers estrets, amb el conseqüent impacte negatiu sobre l'ús de l'espai públic i la generació de contaminació acústica, atesa la morfologia del teixit urbà.

Específicament pel que fa referència als establiments d'hotelers, es va detectar un creixement d'un 26% entre els anys 1999 i 2004, sense aparèixer símptomes d'alentiment, i amb una oferta concentrada en categories inferiors, de tres estrelles cap avall, ubicades majoritàriament en carrers estrets, amb el conseqüent impacte negatiu sobre l'ús de l'espai públic i la generació de contaminació acústica, atesa la morfologia del teixit urbà.

L'anàlisi d'aquesta situació va originar una regulació pel que fa referència als establiments hotelers on s'admetia la seva implantació a tot el districte sempre que es tractés de categoria tres estrelles o superior, en edifici exclusiu que no tingués ús d'habitatge a data 1 de gener de 2005, a fi d'impedir el fenomen de la gentrificació i el mobbing immobiliari que podia ocasionar el diferencial de rendibilitat immobiliària entre l'ús d'habitatge i l'ús hotelier, d'evitar la coexistència amb altres usos en un mateix edifici i de tipologies residencials amb un elevat percentatge d'ocupació, i per tant amb un impacte negatiu sobre l'ús dels espais públics.

Pel que fa referència als habitatges d'ús turístic, va esdevenir un ús prohibit, i transitòriament es va permetre mantenir-lo en aquells que disposessin a la data d'entrada en vigor del planejament de la corresponent autorització de la Generalitat de Catalunya, una llicència municipal urbanística de canvi d'ús i/o, en el seu cas, llicència municipal d'activitat.

La següent reflexió, també específicament per al Districte de Ciutat Vella, es va produir cinc anys després, amb l'aprovació del **Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats**, aprovat el 23 de juliol de 2010.

La Memòria del document conté la referència a la Mesura de Govern del Plenari del Consell Municipal de data 18 d'abril de 2008, la qual esmenta que "cal fer possible un model de turisme que garanteixi l'equilibri entre una aposta clara de la ciutat per reforçar el seu atractiu i posicionament internacional i el manteniment dels seus valors identitaris i vida veïnal dels seus ciutadans i ciutadanes". D'altra banda, es destaca que Ciutat Vella representa únicament 4,5% de la superfície total de la ciutat, es localitza el 55% de l'oferta de pensions, el 41% dels habitatges d'ús turístic i el 35% dels establiments hotelers. Així mateix, que el percentatge de població flotant és del 8,55%, enfront la mitjana de la ciutat a l'entorn del 2,04%.

El Pla d'usos de 2010 aposta per una divisió territorial del districte en zones específiques, que agrupa àrees homogènies per la seva estructura parcel·lària, per la gènesi dels seus carrers i per la tipologia de les seves edificacions. Concretament, la possibilitat de nova implantació d'activitats hoteleres es restringeix en les zones ZE-1 (Drassanes, Front marítim, Pla de Palau, carrer Ample, Ciutadella, front marítim Barceloneta i entorns Ronda Litoral), ZE-5 (Rambla i Via Laietana, Plaça Reial i Portal de l'Àngel) i ZE-11 (Rondes, Àrees perimetrals nord i oest de Ciutat Vella, Avinguda del Paral·lel, Rondes de Sant Pau i de Sant Antoni, carrer de Pelai i Trafalgar).

Per a l'obertura de nous establiments en aquestes zones, s'ha de produir necessàriament la baixa d'altres establiments existents, amb la qual cosa no es produeix creixement en nombre absolut d'establiments d'aquest tipus. A més, s'ha d'assumir una tipologia hotelera en la qual el percentatge destinat a habitacions no estigui per sobre del 55% de la seva superfície útil total. Finalment, es limita la dimensió de l'establiment a 200 places hoteleres, la qual cosa garanteix la necessària viabilitat econòmica de la inversió en un establiment hotelier amb el respecte de la tipologia edificatòria i l'estructura parcel·lària.

En relació als habitatges d'ús turístic, el Pla d'usos continua prohibint noves llicències d'habitatge d'ús turístic, i únicament respecte de les poc més de sis-centes existents, possibilita que s'agrupin en edificis exclusius, per tal de disminuir el màxim possible els problemes de convivència veïnal.

Finalment, tres anys més tard respecte el planejament anterior, s'aprova la **Modificació del Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats al districte de Ciutat Vella**, aprovada definitivament en data 24 de juliol de 2013, que és l'actual planejament vigent en matèria de regulació d'usos. La modificació manté els criteris bàsics amb els que es va fomentar i desenvolupar el planejament precedent, i realitza una revisió general de les zones específiques, ja fixades en l'anterior PE de 2010, per tal d'adaptar-les millor i amb més precisió al concepte de teixit urbà homogeni:

—La implantació de nous hotels amb baixa de llicències amb el mateix nombre de places provinent de qualsevol zona específica del Districte, un nombre màxim de 200 places hoteleres, i una proporció màxima de superfície d'habitacions del 60%, per a les zones ZE-1 (Drassanes, Rambla del Raval, Ciutadella, Barceloneta), ZE-5A (Via Laietana) i ZE-5B (Rambla);

—La implantació de nous hotels amb baixa de llicències amb el mateix nombre de places provinents de la pròpia zona específica, un nombre màxim de 100 places hoteleres, i una proporció màxima de superfície d'habitacions del 60%, per a les zones interiors ZE-2A (Sant Pere), ZE-2B (Santa Caterina), ZE-2C (La Ribera), ZE-3 (Gòtic Nord), ZE-4 (Gòtic Sud), ZE-6 (Raval cultural), ZE-7 (Raval oest), ZE-8 (Raval Sud) i ZE-9 (Barceloneta); i

—La implantació directa sense necessitat de rescat, en edifici exclusiu, amb un nombre màxim de 200 places hoteleres i una proporció màxima de superfície d'habitacions del 60%, per a la zona ZE-11 (Rondes).

D'altra banda, pel que fa referència a la regulació dels habitatges d'ús turístic, el Pla d'usos de 2013 manté el redactat del planejament anterior relatiu a la prohibició de nous títols habilitants, així com la possibilitat d'agrupar-se en edificis exclusius, però aposta decididament per eradicar la coexistència amb l'ús d'habitatge, ja que determina l'extinció de les llicències d'habitatge d'ús turístic que en un període de sis anys no s'hagin agrupat en edificis sencers o en edificis amb altres usos que no siguin el d'ús d'habitatge.

La sensibilitat i preocupació que fins a la data s'havia manifestat en els successius Plans d'usos aprovats per l'Ajuntament de Barcelona en el Districte de Ciutat Vella, amb el pas del temps, l'esdevenir de nous fenòmens i la globalització també de la problemàtica del turisme en altres indrets de la ciutat, ha provocat darrerament que també altres Districtes hagin encetat processos de regulació de les activitats de pública concurrència on han incorporat també les activitats d'hoteleria, com podem veure en els propers apartats del present document.

EL PLA D'USOS DE LA RAMBLA

El Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats de la zona específica ZE-5B "Zona Rambla" de Barcelona. Districte de Ciutat Vella, aprovat definitivament en data 19 de desembre de 2014, s'emmarca dins el Pla Cor, presentat per l'Ajuntament de Barcelona a finals de 2011, com a projecte d'intervenció integral de la Rambla a llarg termini. L'objectiu del Pla Cor és convertir la Rambla en un "eix de referència per als barcelonins és a dir, fer-la estimada, un lloc on els visitants s'hi atansin perquè hi troben els millors productes: la qualitat, però conservant la seva singularitat". Per tant, es planteja un projecte per a la Rambla basat en els orígens per construir la Rambla del segle XXI des d'una perspectiva veïnal, catalana i cosmopolita. Aquest objectiu s'aborda des d'un treball transversal a través de sis eixos d'intervenció: el social, l'econòmic, el morfològic, el de mobilitat, el del coneixement i el de la gestió. Concretament, el pla d'usos es planteja dins de l'eix econòmic del Pla Cor.

En aquest context, l'objecte concret del pla d'usos de la Rambla consisteix en desenvolupar un pla especial específic, a l'empara de la Disposició Final Tercera de la normativa de la darrera Modificació del Pla d'usos de Ciutat Vella (2013), per tal d'ajustar la normativa a la singularitat i complexitat pròpia de la Rambla.



Pla d'usos de La Rambla. Zona específica ZE-5B (Zona de Saturació)

El Pla d'usos de la Rambla té per objectiu equilibrar els usos residencials, comercials i turístics de la zona específica ZE-5B (delimitada al Pla d'usos de Ciutat Vella, 2013) per mitjà de la regulació de les activitats de concurrència

pública, hoteleria i altres, considerant les repercussions d'aquestes sobre l'espai públic i el paisatge urbà, a fi de mantenir la massa de residents de l'àmbit i la convivència equilibrada entre els diferents usos urbans.

El pla justifica que la zona específica Rambla ha esdevingut definitivament una zona saturada. L'anàlisi i diagnòstic del pla conclou que el nombre d'activitats de concurrència pública, hoteleria i de venda d'aliments és molt superior a la mitja del propi districte de Ciutat Vella i suficient per a satisfer la demanda.

A tals efectes, es limita el nombre màxim d'establiments i el nombre màxim de places d'ús hoteler, per tal d'evitar que la proliferació desequilibrada d'activitats tingui un impacte sobre els nivells acceptables de convivència. Aquestes condicions d'implantació simultànies ho són per a la implantació dels establiments hotelers, és a dir, que el pla admet els hotels, els hotels apartaments i les pensions, però amb condicions.

En qualsevol cas, es limita la dimensió de l'establiment resultant a una capacitat màxima de 100 places. Aquesta limitació ja s'utilitzava per a les zones específiques interiors establertes per a Ciutat Vella, i a més, el pla constata que el 66% dels establiments té una dimensió igual o inferior a les 100 places, fet que evidencia que aquesta dimensió s'adequa relativament bé a l'estructura parcel·l·lària i a la tipologia edificatòria predominant, i considera que en garanteix la necessària viabilitat econòmica de la inversió per un establiment hoteler. A més, l'establiment no podrà destinar més del 60% de la superfície útil al conjunt d'habitacions, i en cas de nous establiments, aquests s'ubicaran en edifici d'ús exclusiu (excepte la planta baixa).

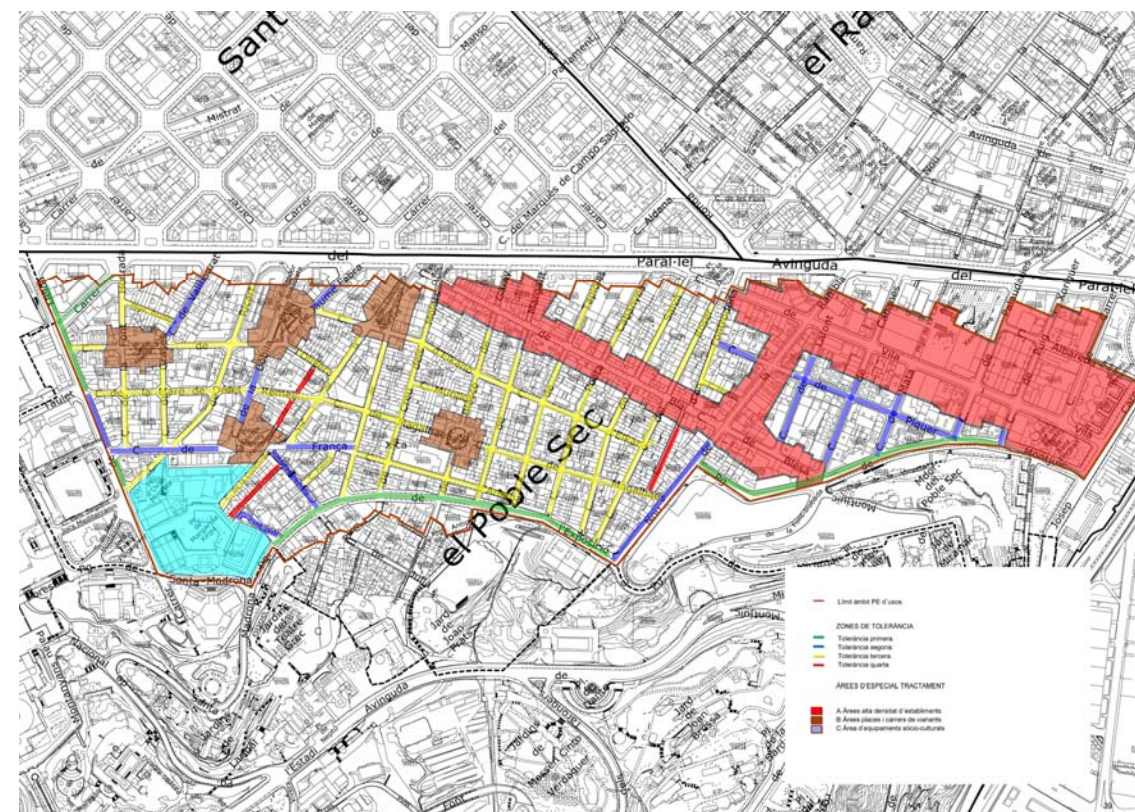
Pel que fa als apartaments turístics, així com els meublés (epígraf P.1.2) no estan admesos en la zona específica de La Rambla. Tampoc s'admeten els albergs de joventut i les residències d'estudiants o altres similars, tot i que, com ja hem explicat es tenen en consideració per determinar el compliment de les condicions de densitat zonal i de densitat de places d'ús hoteler, ja que es considera que l'efecte del funcionament d'aquests establiments és comparable a la pressió que exerceixen els establiments hotelers sobre el teixit social.

Finalment, amb referència als habitatges d'ús turístic, el pla no els regula normativament i en la seva memòria, remet a la regulació de la Modificació del Pla d'usos de Ciutat Vella de 2013 o a la norma que el substitueixi.

EL PLA D'USOS DEL BARRI DEL POBLE SEC

El **Pla especial d'establiments de pública concurrència i altres activitats del barri del Poble Sec al Districte de Sants-Montjuïc**, aprovat definitivament en el Plenari del Consell Municipal en sessió celebrada el 27 de maig de 2016, efectua una proposta de regulació dels establiments d'allotjament turístic, és a dir, hotels, hotels apartament, pensions/hostals, i apartaments turístics.

Per a l'autorització de noves implantacions, el pla especial distingeix entre zones i àrees de tractament específic. La divisió en zones fa referència a les característiques de la trama urbana, en la mesura que determinen la difusió acústica i la capacitat d'acollir gent al carrer a l'entrada i sortida dels establiments. Bàsicament, les zones es determinen en funció de les característiques físiques de l'espai al públic o privat d'ús públic al qual dona front la finca de la qual forma part l'establiment on s'ubica l'activitat regulada, és a dir, de l'amplada majoritària en el conjunt de trams de carrers:



Pla d'usos del barri del Poble Sec. Zones de tolerància i Àrees d'especial tractament

Les Àrees d'especial tractament són de tres tipus:

- Àrees amb alta densitat d'establiments sotmeses a especials condicions restrictives d'ordenació, en funció del nivell actual de densitat d'implantacions d'establiments.
- Àrees al voltant de Places i nous carrers per a ús de vianants.
- Àrees de concentració d'equipaments, culturals (Plaça de Margarita Xirgu).

En funció de les àrees de tractament específic i de les zones de tolerància, s'estableixen els usos admesos o no admesos per als establiments d'allotjament turístic:

En les Zones de tolerància primera i segona, és a dir, per a espais de més o igual a 11 metres d'amplada, s'admeten els hotels, hotels apartament, pensions i apartaments turístics. A més, les pensions també es poden implantar en les zones de tolerància tercera (espais d'amplada igual o superior a 7 metres i menor de 11 metres) i en les àrees al voltant de places i nous carrers per a ús de vianants.

La resta de modalitats d'allotjament turístic (habitatges d'ús turístic, albergs de joventut i residències d'estudiants o altres similars) no són objecte de regulació del Pla d'usos del Poble Sec.

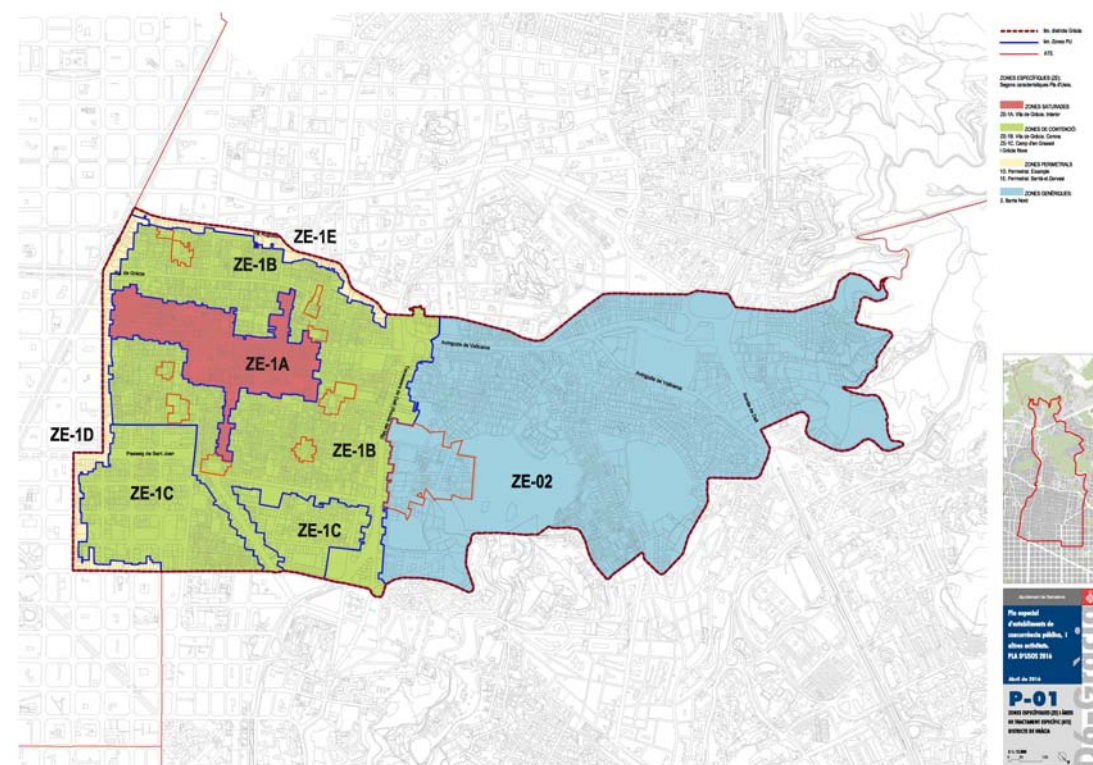
EL PLA D'USOS DEL DISTRICTE DE GRÀCIA

Al districte de Gràcia, el Plenari del Consell Municipal en sessió celebrada el 27 de maig de 2016 va aprovar definitivament el **Pla especial de concurrència pública i altres activitats al Districte de Gràcia**. Es tracta d'un pla d'usos que incorpora la totalitat del districte, però que pel que fa als allotjaments turístics només incideix en les tipologies d'albergs de joventut i de residències d'estudiants o altres residències col·lectives.

El pla d'usos constata que la morfologia del districte de Gràcia, combinada amb la gran quantitat d'activitats de concurrència pública genera problemes de convivència i una disminució de la qualitat ambiental dels seus espais urbans. A més, explica que en algunes zones del districte han proliferat llicències de nous epígrafs que no es trobaven regulats en els anteriors plans d'usos d'establiments de pública concurrència i altres activitats (de 1994, 2001 i 2005), com és el cas dels habitatges d'ús turístic i els albergs de joventut.

També reflexiona sobre el fet que l'aprovació del Pla d'usos de Ciutat Vella (2010 i modificació del 2013) on es van fer més restrictives les condicions per concedir noves llicències d'allotjaments turístics, hagi pogut comportar que les noves llicències s'han anat escampant pels barris més propers (Eixample i Poble Sec) o que tenen un atractiu especial o similar al de Ciutat Vella, com és el cas de la Vila de Gràcia.

En conseqüència, l'objectiu fonamental d'aquest Pla d'usos és equilibrar els usos residencials, comercials i turístics del districte de Gràcia per mitjà de la regulació de les activitats de concurrència pública tenint en compte les repercussions sobre l'espai i el paisatge urbà.



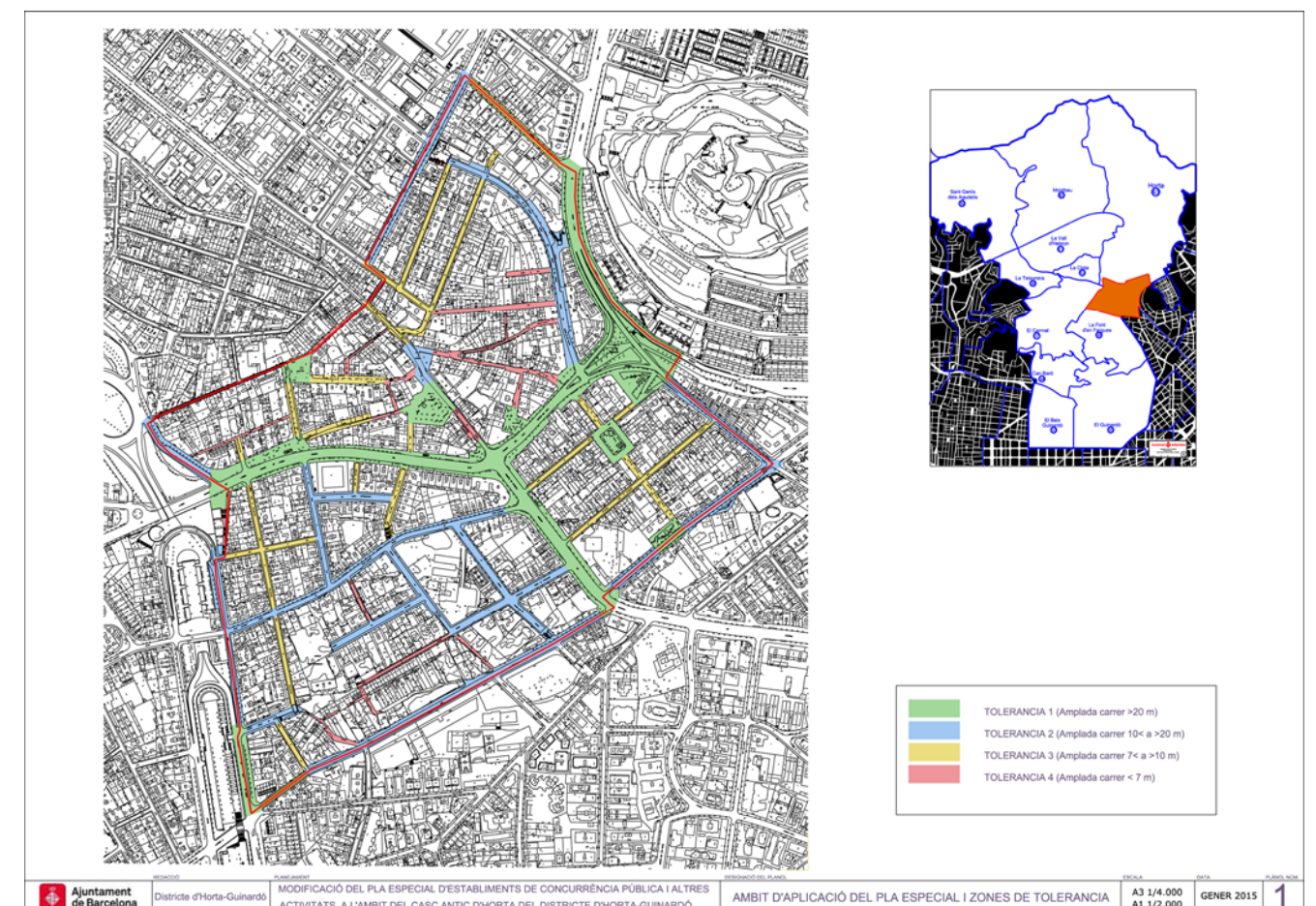
Pla d'usos del districte de Gràcia. Zones específiques (ZE) i Àrees de tractament específic (ATE)

El pla delimita dues Zones específiques (ZE), amb sis subzones, on s'apliquen criteris d'implantació territorial, a partir del reconeixement d'unes àrees homogènies per la seva estructura parcel·l·lària, gènesi i característiques físiques dels

seus carrers i per la tipologia de les seves edificacions. A més, s'estableixen diversos Àmbits de tractament específic (ATE) per tal de singularitzar determinades àrees urbanes que necessiten una regulació pròpia.

Com a resultat de la regulació, només s'admeten els albergs de joventut i les residències d'estudiants o altres residències col·lectives susceptibles de ser utilitzades com a allotjament turístic, d'acord amb el capítol V de la normativa, en les zones específiques ZE-1A Vila de Gràcia. Interior, ZE-1B Vila de Gràcia. Corona, ZE-1C Camp d'en Grassot i Gràcia Nova, ZE-1D Perimetral. Eixample i ZE-1E Perimetral. Sarrà – Sant Gervasi. En canvi en la ZE-2 Barris Nord no se n'admeten. **EL PLA D'USOS DEL CASC ANTIC D'HORTA**

Al districte d'Horta-Guinardó, el Plenari del Consell Municipal en sessió celebrada el 17 de juny de 2005, va aprovar definitivament el **Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats del nucli antic d'Horta**, amb el mateix objectiu que els altres plans d'usos exposats, és a dir, evitar la problemàtica de convivència que generen certes activitats i la seva concentració, tot regulant, entre d'altres usos, els establiments d'hoteleria.



Pla d'usos del casc antic d'Horta, 2015. Zones de tolerància.

Deu anys després, es realitza la revisió del PE, tal com preveia la Disposició Final del propi pla, a fi de regular les noves casuístiques i restriccions d'activitats i homogeneïtzar els criteris amb d'altres plans d'usos de la ciutat. Quant als establiments d'hoteleria, la **Modificació del Pla Especial d'establiments de concurrència pública i altres activitats a l'àmbit del casc antic d'Horta del Districte d'Horta-Guinardó**, aprovada definitivament el 5 de maig de 2015, manté

les mateixes restriccions que feia el pla de 2005, excepte pels establiments anomenats “meublés” (epígraf P.1.2), per als quals proposa que no puguin ubicar-se a l'àmbit del pla.

El pla d'usos del nucli antic d'Horta delimita quatre Zones de tolerància en relació a l'espai en front l'accés de l'establiment, segons la distància física real entre façanes de l'edificació: zona de tolerància primera, amb espai públic o privat d'amplada igual o superior a 20 metres; zona de tolerància segona, amplada igual o superior a 10 metres i menor de 20 metres; zona de tolerància tercera, amplada igual o superior a 7 metres i menor de 10 metres; i zona de tolerància quarta, amplada inferior a 7 metres.

Per a les zones de tolerància primera, segona i tercera, el pla admet la possibilitat d'emplaçament dels establiments d'allotjament turístics, dels albergs de joventut i de les residències, amb certes condicions d'implantació. En canvi, no els admet en la zona de tolerància quarta, és a dir, per quan l'espai en front l'accés de l'establiment és inferior a 7 m, així com tampoc s'admet la implantació dels anomenats “meubles” en la totalitat de l'àmbit del pla. Pel que fa als habitatges d'ús turístic el pla no en fa cap determinació.

Les condicions d'implantació per a l'emplaçament dels establiments d'allotjament turístics, dels albergs de joventut i de les residències són, principalment, de densitat, determinada en funció de cada modalitat i de la zona de tolerància on s'ubiquen. Així mateix, els nous establiments només es podran ubicar en planta baixa o en edifici d'ús exclusiu.

EL PLA D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Finalment, el **Pla especial urbanístic per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic a la ciutat de Barcelona**, aprovat definitivament en el Plenari del Consell Municipal en sessió celebrada d'abril de 2016, efectua una proposta global per a tot el municipi per als habitatges d'ús turístic (HUT), regulats per la Llei 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

El pla constata que la potenciació de la ciutat de Barcelona com a pol turístic ha comportat la proliferació d'aquest tipus d'allotjament de manera excessivament concentrada en determinades àrees del municipi, fet que s'ha traduït en l'aparició de problemàtiques relacionades amb les afectacions reals de l'activitat sobre la població resident habitual, alterant el teixit social existent i l'equilibri entre les zones. Tot això, sumat a l'oferta d'establiments hotelers i albergs, genera en algunes parts de la ciutat una desproporció entre la població flotant i la resident, amb evidents repercussions en la qualitat ambiental dels espais urbans.

La problemàtica descrita comporta, segons l'anàlisi i diagnosi del pla, diverses alteracions com són: el canvi de model social, en el sentit de pèrdua d'identitat dels barris; la disminució de la qualitat ambiental i la pèrdua de l'habitatge disponible. Així com les dues primeres eren diagnòstics comuns dels altres plans d'usos descrits, el pla, a més, a partir del seu anàlisi, detecta que l'augment dels HUTs, conjuntament amb la dinamització de l'activitat hotelera, ocasiona la pèrdua constant i sistematitzada de petits percentatges del total d'habitatges disponibles als diferents districtes o bé l'alteració a l'alça del mercat de l'habitatge tant de lloguer com de compra, afavorint la gentrificació dels barris i influïnt en la ocupació de l'espai públic amb una creixent demanda de privatització i saturació d'aquest.

Davant aquesta situació, el pla de HUTs té per objectiu reordenar i regular urbanísticament la ubicació territorial en el municipi d'aquest tipus d'establiment per tal d'assolir l'equilibri en l'entorn urbà entre el dret a l'exercici de l'activitat com a tal i la garantia d'una ciutat sostenible, especialment per als seus residents habituals.

El Pla especial tot i mantenir els criteris bàsics i les solucions inicials de contenció estratègica de l'activitat dels HUTs, s'adapta necessàriament al PEUAT per tal d'usar un criteri homogeni de ciutat en el tractament dels allotjaments turístics. Aquesta adaptació es basa principalment en la formalització zonal sobre el territori i en les terminologies de les zones específiques de regulació, però no altera els objectius inicials del document que resulten en gran mesura coincidents amb els propis del PEUAT.

En definitiva i dins d'aquest context més general d'intervenció, l'objecte del present Pla especial és la regulació urbanística dels habitatges d'ús turístic a la ciutat de Barcelona, en concordança amb els altres tipus d'allotjaments turístics regulats en el PEUAT, amb les següents finalitats:

- a) Contenció territorial dels HUTs en àrees de la ciutat amb forta pressió turística. Assoliment de la mixtura d'usos equilibrada.
- b) Disminució de les problemàtiques de convivència amb els residents habituals. Evitar distorsions en la convivència ciutadana derivats de la pressió del turisme. Afavorir la mobilitat. Preservar la qualitat de l'espai públic i minimitzar la pressió del turisme sobre aquest.
- c) Reducció de l'impacte del desenvolupament de l'activitat en el preu de l'habitatge. Fre a la disminució de l'oferta de lloguer en el mercat de l'habitatge per a residents habituals. Lluita contra el problema de la “gentrificació” que genera l'expulsió del resident habitual dels barris. Afavorir el dret a l'habitatge. El desenvolupament sostenible de les activitats econòmiques.

La proposta de regulació de les implantacions de nous habitatges d'ús turístic, amb mecanismes tendents a la concentració dels HUTs en edificis sencers o que no continguin habitatges principals, es planteja a partir de la determinació de la densitat per illes amb cinc graus d'aplicació en funció de la seva localització territorial en les diverses zones específiques homogènies (ZE).

Per a la delimitació de les zones específiques, coincidents a més amb les delimitacions administratives dels barris de Barcelona, el pla ha considerat també diverses variables (indicadors): els planejaments específics vigents, les estratègies de ciutat, la tipologia dels teixits urbans, la densitat actual de HUTs respecte els habitatges totals per illes, el percentatge de població flotant respecte la resident per illes, així com el percentatge d'HUTs que ja s'ubiquen en edificis sencers o quasi sencers. Els diferents graus d'aplicació es basen en uns diferents nivells de rigidització, que s'ajusten en base a particularitats pròpies de cadascuna de les ZE o barris, i que condicionen l'admissió de la implantació dels HUTs.

A continuació es descriuen els diferents graus i els seus condicionants diferencials per a la implantació de HUTs:

—Grau 0: Barris del Districte de Ciutat Vella.

- Nombre màxim d'establiments HUT, per a cadascuna de les ZE, coincident amb la totalitat dels existents a cada barri del districte en el moment de l'aprovació definitiva del Pla especial (recollits a l'annex 2 de la normativa).

—Grau 1: Barris que coincideixen amb l'àmbit central de la ciutat, que actualment es troba en una situació d'extrema saturació pel que fa als indicadors anteriors. Integra el districte de Ciutat Vella (malgrat que aquest es tracta d'una manera diferenciada per la seva especificitat relacionada amb el Pla d'usos vigent), els barris de l'Antiga Esquerra i Dreta de l'Eixample, part del barri de Sant Antoni (les illes situades a l'est del carrer del Comte d'Urgell), el barri del Poble Sec i la Vila de Gràcia.

- La densitat màxima d'establiments (HUTs) es limita al nombre total d'habilitacions existents dins la pròpia ZE a la data d'aprovació definitiva del present Pla especial i comptabilitzades a l'annex 2 de la normativa. La disminució potencial del nombre d'habilitacions no pot suposar l'obertura de nous establiments (HUTs) dins la pròpia ZE. Potencialment aquestes baixes es poden traslladar a la ZE-3 que és la única zona que pot rebre noves habilitacions complint amb les condicions d'emplaçament que s'hi assenyalen).

—Grau 2: Barris que es situen a l'entorn de les àrees d'extrema saturació i abasta els barris de la Nova Esquerra de l'Eixample, part de Sant Antoni (les illes situades a l'oest del carrer del Comte d'Urgell), la Sagrada Família, Fort Pienc, la Font de la Guatlla, Hostafrancs, Sants, Les Corts, Sant Gervasi – Galvany, part dels barris del Putxet i el Farró i de Vallcarca i els Penitents, La Salut, el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova, el Baix Guinardó, i el barri de la Vila Olímpica del Poblenou, el Parc i la Llacuna del Poblenou, el Poblenou i Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou, tot excloent l'àmbit de la *MPGM per a renovació de les zones industrials del Poblenou – Districte d'activitats 22@BCN*.

- La densitat màxima d'establiments (HUTs) es limita al nombre total d'habilitacions existents dins la pròpia ZE a la data d'aprovació definitiva del present Pla especial i comptabilitzades a l'annex 2 de la normativa.

- L'illa on s'ubica l'establiment no pot tenir una densitat d'HUTs, respecte els habitatges totals existents, superior al 1'18%.

—Grau 3: La resta de barris de la ciutat, exceptuant les zones d'actuació específica de la Marina del Prat Vermell, la Sagrera i el 22@. Agrupa tots aquells barris que no tenen consideració de saturats per oferta d'establiments, i que tampoc són sensibles quant a la pressió turística o per la saturació d'establiments a les àrees limítrofes sensibles.

- La densitat màxima d'establiments (HUTs) es limita al nombre total d'habilitacions existents al conjunt de les Zones específiques (excepte la ZE-4) a la data d'aprovació definitiva del present Pla especial i comptabilitzades a l'annex 2 de la present normativa.

- L'illa on s'ubica l'establiment no pot tenir una densitat d'HUTs, respecte els habitatges totals existents, superior al 1'18%.

—Grau 4: Les tres grans àrees de transformació de la ciutat: la Marina del Prat Vermell, la Sagrera i el 22@, amb característiques molt diverses, tant de posició urbana, com d'intensitat edificatòria, pels seus usos i per les condicions en què s'estan desenvolupant.

- La densitat màxima d'establiments (HUTs) es limita al nombre total d'habilitacions existents dins la pròpia ZE a la data d'aprovació definitiva del Pla especial i comptabilitzades a l'annex 2 de la present normativa. La disminució potencial del nombre d'habilitacions no pot suposar l'obertura de nous establiments (HUTs) dins la pròpia ZE.

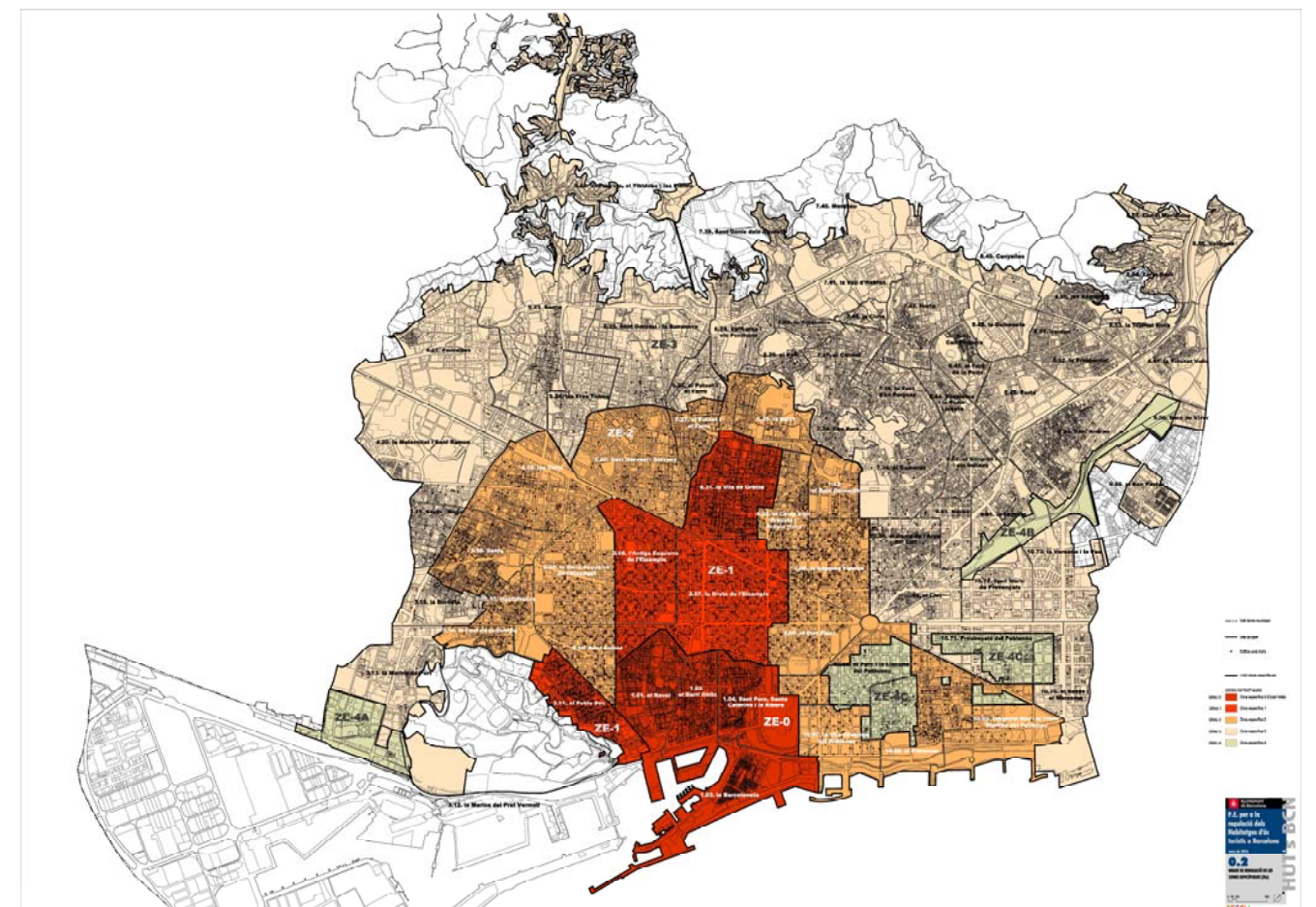
En Ciutat Vella es manté "la necessitat de que les noves habilitacions producte de la disminució del nombre màxim d'establiments de la ZE només es podien formalitzar en edificis complets o bé que tinguessin altres usos diferents als de l'habitatge i que es tracti en tot cas d'edificis i habitatges desocupats" ja que es tracta d'un procediment ja iniciat a través del seu Pla d'usos.

En la resta de zones hi ha "la obligació de que l'edifici no hagi estat destinat a habitatge abans de la data de la moratòria de llicències de data 01/07/2015" amb l'efecte d'impedir la disminució dels habitatges a disposició dels residents habituals (habitatge principal o llar) i per tant evitar en la mesura del possible la "gentrificació" s'aconsegueix igualment.

El pla determina la condició de que el potencial HUT a habilitar no es pugui situar en planta baixa. Aquesta disposició s'afegeix a la regulació anterior amb l'objectiu de disminuir en la mesura del possible les afectacions a l'espai públic per la relació directa entre aquest i l'habitatge.

El pla amb l'objectiu d'intentar disminuir el nombre d'habilitacions existents en la zona més saturada (ZE 1 i 2) és de permetre que en la zona de creixement contingut (ZE-3) s'hi puguin habilitar nous HUTs sempre que es demostrï que ha disminuït el nombre d'establiments HUTs bé en la pròpia zona ZE-3 o en la ZE-2 o ZE-1.

En relació a les activitats desenvolupades en edificis en situació de fora d'ordenació el pla determina que no s'hi admetran noves habilitacions, ja que la pròpia llei urbanística impedeix l'ús d'habitatge a precari, malgrat que si que s'hi permetrà la continuïtat de les existents sempre que siguin compatibles amb les determinacions del present Pla Especial.



Pla especial urbanístic per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic a Barcelona, 2016. Grau de regulació de les ZE

ELS MECANISMES DE REGULACIÓ UTILITZATS EN ELS PLANS D'USOS

Els mecanismes emprats en general per modular la intensitat de l'ús són:

—Restriccions per amplada de carrer

Aquest paràmetre es fa servir per regular les condicions d'implantació d'activitat bàsicament per l'aspecte relatiu a l'accessibilitat i situació amb relació a l'espai públic d'accés; per temes de seguretat d'incendis; o per raons de convivència d'usos en un mateix espai públic que, per definició, es limitat.

L'aplicació d'aquest paràmetre permet, en funció dels aspectes anteriors:

- Establir amplex mínims de carrer per a la implantació de determinades activitats.
- Limitar la implantació de determinades activitats per aforaments, superfície màxima de l'establiment, o nombre màxim d'habitacions.

—Densitat

Aquest paràmetre es fa servir per regular les condicions de la implantació d'activitats, bàsicament per raons de convivència d'usos, per l'aspecte relatiu a l'accessibilitat, o per a mantenir o potenciar un determinat ús com a principal.

L'aplicació d'aquest paràmetre permet limitar la implantació de determinades activitats en base a limitar el nombre màxim d'establiments dins d'un cercle de radi determinat; establir distàncies lineals mínimes entre establiments; limitar per illa, àrea homogènia, unitat censal o barri, el percentatge d'un determinat ús en relació amb l'habitatge.

—Distància

Distància a determinats usos: usos protegits, o determinats espais "atractors", que en combinació amb els usos que es regulen, implicarien una pressió encara superior sobre l'espai públic.

—Percentatge espais comuns – espais privatis

Aquest paràmetre es fa servir per controlar les implantacions de les activitats en el territori, en exigir un percentatge mínim d'estàncies comunes, en relació als espais privatis o habitacions.

L'aplicació d'aquest paràmetre permet limitar la implantació de determinades tipologies d'activitats que sobreoptimitzen la superfície de l'establiment en detriment de l'espai públic que l'envolta i sobre el qual impacta negativament.

Aquests mecanismes regulatoris propis dels plans d'usos han estat majoritàriament reconeguts expressament pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya com a propis d'aquests instruments i amb la virtualitat de regular les condicions d'implantació dels establiments.

c. La Modificació de PGM per a la protecció del patrimoni històric artístic

Un altre antecedent urbanístic a considerar per la seva incidència sobre la regulació dels allotjaments turístics és la *Modificació del Pla General Metropolità per a la protecció del patrimoni històric artístic*, aprovada definitivament per la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona en sessió de 21 de gener de 2015, en tant que determina per als edificis catalogats amb un nivell B de protecció (béns culturals d'interès local), la possibilitat d'incorporar l'ús residencial hotelier malgrat les restriccions que puguin contenir, en aquest sentit, els plans d'usos, amb l'objectiu de fomentar la recuperació i posada en valor d'aquests immobles.

De totes maneres, aquest fet només es pot donar sota el compliment de determinats requisits restrictius, i sempre mitjançant la tramitació d'un pla especial integral.

Cal dir però, que va ser en la *Modificació del Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats al districte de Ciutat Vella*, aprovada definitivament el 24 de juliol de 2013, on es va iniciar el camí per admetre la possible implantació d'hotels en edificis catalogats B sense haver de donar compliment a les condicions d'emplaçament establertes pel propi pla d'usos, sempre que fos la MPGM de patrimoni arquitectònic, en aquell moment en redacció, la que ho habilités, tot determinant les condicions de regulació general que ho fessin possible.

Concretament la Disposició addicional segona de la Normativa del PE d'usos de Ciutat Vella va establir el següent:

Quan així es determini en una modificació del PGM es podrà admetre la nova implantació d'establiments hotelers (epígrafs H.1 i H.2 [Hotels i Hotels apartaments, respectivament]) al conjunt del districte de Ciutat Vella, sense les condicions d'emplaçament establertes en el present Pla especial, als efectes de possibilitar la rehabilitació i posta en valor del seu patrimoni històric construït més rellevant.

Només es podrien acollir a aquesta condició els edificis sencers, catalogats en el nivell B del Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic, Històric i Artístic de Barcelona (acord del Consell Plenari de 27/10/2000; o norma que el substitueixi), i que estiguessin expressament habilitats a aquests efectes a través de la modificació del PGM de Patrimoni. Mitjançant el corresponent Pla especial integral s'hauran de valorar les possibilitats reals de compatibilitzar l'activitat hotelera amb la realitat física i la protecció i posada en valor dels elements més significatius de l'edifici. Es garantirà, així mateix, que el nou establiment doni compliment als requisits següents:

- a) *Només es podran habilitar edificis exclusius (s'exceptuen les activitats en planta baixa) els quals hauran d'estar buits d'habitatges, per procediments legalment establerts, en el moment d'iniciar-se l'expedient d'implantació de l'activitat.*
- b) *Caldrà garantir la solució a les problemàtiques de mobilitat inherents a la complexa trama urbana on s'insereix i la seva compatibilitat amb la vida veïnal.*
- c) *Caldrà garantir que l'establiment resultant permeti un règim determinat de visites públiques als espais i elements d'interès patrimonial existents amb una adequada implantació divulgativa.*
- d) *L'establiment haurà d'estar emplaçat en carrers on el seu accés a partir de la via principal no tingui estretaments per sota dels 3 m d'amplària; així mateix caldrà garantir un espai per a desencotjar amb una amplada de carrer de 4 m.*

Per tant, el Pla especial de Ciutat Vella establia un seguit de condicions concretes d'implantació que calia conjuminar amb les previsions de l'MPGM.

Tanmateix, a data de 23 de març de 2016, s'ha aprovat inicialment la Modificació puntual de l'MPGM per a la protecció del patrimoni històric i artístic, la qual té per objectiu la modificació de l'article 383 de l'MPGM, en el sentit de suprimir la disposició específica sobre l'ús hotelier en els edificis catalogats amb un nivell de protecció B.

d. *Altres planejaments de regulació d'activitats vinculades amb el turisme*

SOUVENIRS

El turisme urbà es caracteritza també per l'expansió de comerços destinats a la venda d'articles record o souvenirs per aquests usuaris de la ciutat, sobretot en aquelles zones on hi ha importants atractors turístics.

Aquests comerços es caracteritzen per una estandardització i exposició abusiva fora dels locals dels seus articles, fins i tot, situant-los en façana, a l'exterior d'aquests, o en àmbits oberts sobre l'espai públic, suposant una contaminació del paisatge urbà, en els termes definits a les ordenances municipals.

Els impactes negatius de l'activitat de venda de souvenirs es fan més evidents a les zones de la ciutat que reben més visitants, fet que agreuja, contradictòriament, la problemàtica. A més atractors turístics més presència d'establiments de venda de souvenirs que envaeixen l'espai públic contaminant, precisament, els elements paisatgístics que conformen l'atractiu turístic.

A part de la contaminació general del paisatge urbà en els seus valors arquitectònics i de la incidència sobre els espais i entorns urbans d'especial interès, cal assenyalar com a impactes negatius d'aquest tipus d'establiments, la incidència visual directa que es genera sobre els monuments patrimonials i els seus entorns de protecció, així com l'empobriment general del teixit econòmic de la ciutat com a conseqüència de l'expulsió d'activitats comercials al servei de l'interès general de veïns i residents.

Amb l'objectiu de limitar la presència de noves botigues de souvenirs i records turístics, en determinats entorns de la ciutat, atès seu impacte negatiu en el paisatge urbà i en els entorns urbans d'especial interès cultural, el Plenari del Consell Municipal en sessió celebrada el 27 de juny de 2008 es va aprovar definitivament el *Pla especial d'ordenació dels establiments comercials destinats a la venda d'articles de record o souvenirs a la ciutat de Barcelona*. El pla defineix l'article de record o souvenir en funció dels continguts i missatges que contenen, amb independència del suport utilitzat pels missatges. Les activitats incloses en aquesta regulació van des de la venda de records típics d'artesanía, passant per les samarretes i gorres, fins a articles per a la llar i parament o productes típics de bijuteria i marroquineria.

A més, fixa el caràcter d'especialització en souvenirs quan l'establiment destina més d'un 20% de la seva superfície a la venda d'aquests articles, d'acord amb el Pla Especial del Comerç No Alimentari de Barcelona. També es precisa el règim d'autorització en botigues especialitzades en la venda d'articles a l'interior d'equipaments socials i culturals, quan aquests tenen relació amb l'activitat de l'equipament.

El pla delimita uns entorns o perímetres que, atès els seus valors culturals, monumentals i patrimonials, es sotmeten a protecció especial: el districte de Ciutat Vella, l'entorn de la Sagrada Família i del Parc Güell, així com els entorns dels edificis monumentals declarats béns culturals d'interès nacional (nivell A) (tant en àmbits gràficament delimitats pel pla, com pels no delimitats, on el pla regula com entorn un radi de 50 m des de l'entrada principal del bé catalogat).

Per últim, el pla determina les condicions de compatibilitat de la venda de souvenirs per aquests entorns protegits, prohibint l'obertura de nous establiments o l'ampliació dels existents.

Un dels espais de la ciutat amb més pressió de turistes és l'entorn de la Sagrada Família, atès és el monument amb més afluència de turistes.

Posteriorment, es va tramitar una Modificació puntual del Pla especial d'ordenació dels establiments comercials destinats a la venda d'articles de record o souvenirs a l'àrea de la Sagrada Família de Barcelona, aprovat definitivament el 26 d'octubre de 2012.

EMBLEMÀTICS

El *Pla especial urbanístic de protecció de la qualitat urbana. Catàleg de protecció arquitectònic, històric i paisatgístic dels establiments emblemàtics de la ciutat de Barcelona* aprovat inicialment l'11 de març de 2015 i definitivament al plenari de 26 de febrer de 2016, té com a objectiu la protecció de la qualitat del model urbà i la formulació del catàleg de protecció arquitectònic, històric i paisatgístic dels establiments emblemàtics de la ciutat de Barcelona.

Aquest pla ja va posar de manifest la necessitat d'una intervenció pública per donar resposta a les ràpides transformacions de l'activitat econòmica, l'impuls de l'activitat turística i els canvis en la mobilitat, a fi de mantenir el model urbà de convivència de la ciutat de Barcelona, on per les característiques pròpies del seu entorn físic, s'han concentrat en un espai molt reduït un conjunt d'usos molt diversos, que en moltes altres ciutats estarien desagregats uns dels altres, que cal protegir i potenciar per mantenir la seva harmonia i la cohesió social i permetre el desenvolupament i creixement individual i col·lectiu.

Aquest pla més enllà de la protecció arquitectònica dels establiments emblemàtics de la ciutat va encetar també una primera reflexió sobre la influència del turisme en el model de la ciutat, amb relació a la qual aquest pla especial pren el relleu.

Als efectes del present pla especial cal destacar que en aquell pla s'assenyalava, per una banda, que l'increment del turisme, conjuntament amb altres factors, ha generat un efecte negatiu sobre una part tradicional de l'activitat comercial, que transcendeix la reflexió estrictament o comercial i afecta el model de convivència a la ciutat, que determina la necessitat d'una intervenció pública per contrarestar aquests efectes.

Per altra banda posava de manifest que el visitant i comprador estranger en el seu procés de descobriment de Barcelona recerca els elements i les activitats singulars, característiques i diferenciadores que aquesta conté, entre els quals també cerca de ben segur la especificitat o genuïnitat que li ofereix l'àrea urbana barcelonina i el seu comerç més genuí.

En definitiva, aquest pla apuntava la urgència de regular les activitats vinculades amb el fenomen del turisme com a garantia de permanència del model urbà de Barcelona.

8 . M A R C L E G A L

a. *La directiva de serveis i el planejament urbanístic*

LA LLIBERTAT D'ESTABLIMENT EN EL MARC DE LA DIRECTIVA 2006/123/CE I LA SEVA TRANSPOSICIÓ AL DRET INTERN

L'article 14.2 del Tractat de la Unió Europea regula un espai sense fronteres interiors. Per tal d'assolir aquest Mercat Europeu de Serveis, els articles 43 a 49 del Tractat garanteixen els principis de llibertat d'establiment i de llibertat de prestació de serveis.

Aquestes llibertats no es conceptuen, però, en cap cas com a llibertats de caràcter absolut atès que es limiten per raons d'interès general relatives a l'exercici dels poders públics, l'ordre públic, la seguretat pública i la salut pública i tot un conjunt de béns jurídics que són susceptibles de protecció quan entren en col·lisió amb la llibertat d'establiment.

En desenvolupament del Tractat de la Unió Europea, s'han anat aprovant diverses directives sectorials que han eliminat progressivament obstacles a la lliure circulació de les persones.

Concretament, la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior, popularment coneguda com a Directiva de Serveis o Directiva Bolkestein, té com a finalitat essencial avançar cap a la consecució real i efectiva del mercat interior en el sector dels serveis eliminant els obstacles a la llibertat d'establiment i a la lliure circulació de serveis.

Aquestes dues llibertats garanteixen el respecte del dret de la ciutadania de la Unió a establir-se en un Estat membre per tal de prestar els seus serveis i, així mateix, la lliure circulació de serveis que permeti als operadors desenvolupar les seves activitats dins del mercat interior. Tanmateix, l'article 2 de la Directiva de Serveis exclou del seu àmbit d'aplicació una sèrie d'activitats, entre altres, els serveis no econòmics d'interès general, els financers, els serveis i xarxes de comunicacions electròniques, els de l'àmbit del transport, els de les empreses de treball temporal, els sanitaris, els audiovisuals, les activitats de joc per diners que impliquen apostes de valor monetari en jocs d'atzar, les vinculades a l'exercici de l'autoritat pública, els serveis socials, els de seguretat privats, els prestats per notaris i agents judicials designats mitjançant un acte oficial de l'administració. Tampoc s'aplicarà a la fiscalitat.

El principi general de la Directiva de Serveis és que no caben els procediments autoritzatoris que condicionin la llibertat d'establiment, excepte que concorrin certes condicions que configuren el que es coneix amb el nom de "triple test", i que són les següents:

Que el règim d'autorització establert no sigui discriminatori per al prestador.

Que la necessitat d'establir un règim d'autorització estigui justificada en una raó imperiosa d'interès general.

Que l'objectiu perseguit no es pugui aconseguir mitjançant una mesura menys restrictiva, en concret pel fet que un control a posteriori es produiria massa tard per ser realment eficaç.

Els règims d'autorització que en el seu cas s'estableixin hauran de basar-se en criteris clars, transparents i accessibles i que delimitin la facultat d'apreciació de les autoritats competents per tal de reduir la discrecionalitat i evitar l'arbitrarietat. Han d'estar justificats per una raó imperiosa d'interès general, i ésser proporcionats a l'objectiu d'interès general de tal forma que únicament es podrà establir un règim d'autorització quan una altra mesura menys restrictiva sigui insuficient per garantir el control per part dels poders públics.

Igualment, es determinen una sèrie de requisits prohibits per poder accedir a una activitat (com ara, els requisits discriminatoris basats en la nacionalitat o el domicili social en les societats) i d'altres que, a la vista de la seva pròpia normativa, s'han d'avaluar pels Estats membres per tal de verificar que reuneixen les condicions de no ser discriminatoris, que estiguin justificats per una raó imperiosa d'interès general i siguin proporcionals a l'assoliment de l'objectiu perseguit. A aquests efectes, els Estats es subjecten a un procés d'autoavaluació per identificar si en els seus ordenaments jurídics respectius se supedita l'accés a una activitat de servei o al seu exercici al compliment d'una sèrie de requisits (com per exemple, límits quantitativs o territorials, límits fixats en funció de la població o d'una distància mínima entre prestadors, o el compliment d'una densitat màxima) que, en cas d'existir, hauran de complir les condicions abans assenyalades.

D'altra banda, tampoc no és permesa l'aplicació, cas per cas, d'una prova econòmica consistent a supeditar la concessió de l'autorització a que es demostrï l'existència d'una necessitat econòmica o d'una demanda en el mercat.

De totes les condicions exigides per poder supeditar les activitats al compliment de determinats requisits, és la relativa a la concurrència de raons imperioses d'interès general la que es converteix en l'element clau del model regulatori previst en la Directiva de Serveis.

Aquest concepte es delimita a la Directiva a partir d'un llistat que cal entendre'l obert i evolutiu, atès que és el Tribunal de Justícia de la Unió el que, a través de la seva doctrina, reconeix les circumstàncies que responen a aquest concepte obert i indeterminat. A títol d'exemple, l'article 4.8 de la Directiva contempla, com raons imperioses d'interès general, les següents: l'ordre públic, la seguretat pública, la seguretat vial, la protecció civil, la salut pública, la preservació de l'equilibri financer del règim de seguretat social, la protecció dels consumidors, dels destinataris de serveis dels treballadors, les exigències de la bona fe en els transaccions comercials, la lluita contra el frau, la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà (inclosa la planificació urbana i rural), la sanitat animal, la propietat intel·lectual i industrial, la conservació del patrimoni històric i artístic nacional i els objectius de la política social i cultural.

Per la seva banda, el Tribunal Superior de Justícia de la Unió ha considerat reiteradament com raons imperioses d'interès general, entre d'altres, els objectius d'ordenació del territori (entre els que inclou l'objectiu de mantenir una activitat econòmica autònoma respecte del sector turístic o la lluita contra la pressió immobiliària), la protecció del medi ambient (que engloba, en tot cas, la protecció de l'entorn urbà o les exigències de la política d'habitatge), la seguretat vial o la protecció de l'interès legítim de tercers, com ara els veïns.

Si bé per a poder establir una restricció a la llibertat d'establiment i la lliure prestació de serveis correspon a l'Administració que invoca una raó imperiosa d'interès general demostrar que la seva normativa és apropiada i necessària per assolir l'objectiu legítim perseguit, aquesta càrrega de la prova no pot arribar, segons ha declarat el Tribunal de Justícia de la Unió, fins el punt d'exigir que es demostrï de forma positiva que cap altra mesura imaginable permetria assolir aquest objectiu en les mateixes condicions.

La transposició de la Directiva de Serveis va comportar un adaptació de la normativa interna per tal de simplificar els procediments i tràmits aplicables a l'accés a una activitat de serveis i al seu exercici i, així mateix, garantir que els prestadors i destinataris poguessin accedir fàcilment a la informació per mitjà de finestretes úniques.

El procés de transposició va ésser complex atès que, en tractar-se d'una Directiva "horitzontal", a vegades les matèries que regula s'atribueixen competencialment de forma exclusiva a l'Estat o a les Comunitats Autònomes però en molts casos constitueixen una competència compartida o també participada pel poder normatiu de les entitats locals en allò que es refereixi a serveis i activitats del seu àmbit d'interès.

Aquest procés de transposició a nivell estatal es va iniciar amb l'aprovació de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, també coneguda com a Llei Paraigües. Es tracta d'una

Llei bàsica i general en el context del sistema normatiu, de caràcter horitzontal i transversal, que reproduïx íntegrament i de forma pràcticament literal les disposicions de la Directiva de Serveis, incloses les referides a la llibertat d'establiment dels prestadors de serveis, sense cap desenvolupament normatiu efectiu.

La transposició de la Directiva de serveis es va completar per part de l'Estat amb altres dues lleis: la coneguda com a Llei Òmnibus, Llei 25/2009, de 22 de desembre, de modificació de diverses lleis per a la seva adaptació a la Llei Paraigües (com ara, la Llei reguladora de bases de règim local i la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú); i la Llei 1/2010, d'1 de març, de reforma de la Llei 7/1996, de 15 de gener, d'ordenació del comerç minorista.

En l'àmbit autonòmic les diferents Comunitats Autònomes, inclosa Catalunya, han aprovat lleis sectorials de transposició de la Directiva de serveis. En Catalunya, la transposició amb caràcter general es va realitzar inicialment mitjançant el Decret 106/2008, de 6 de maig, de mesures per a l'eliminació de tràmits i la simplificació de procediments per facilitar l'activitat econòmica i, posteriorment, pel Decret Legislatiu 3/2010, de 5 d'octubre, per a l'adequació de normes amb rang de llei a la Directiva 2006/123/CE, del Parlament i del Consell, de 12 de desembre de 2006. Finalment, també en l'àmbit local els ens locals han hagut de fer un gran esforç amb l'adaptació de les seves Ordenances, atès que són les Administracions amb més procediments d'autorització afectats.

LA DIRECTIVA DE SERVEIS I LA SEVA INCIDÈNCIA SOBRE EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

El considerant novè de la Directiva de Serveis estableix que aquesta només s'aplica als requisits que afecten l'accés a una activitat o al seu exercici, excloent la seva aplicació a normes que no regulen específicament l'activitat del servei però que han d'ésser respectades pels prestadors en l'exercici de la seva activitat econòmica de la mateixa forma que els particulars en la seva activitat privada. Concretament, s'especifica que no s'aplica a requisits com ara les normes de trànsit rodat, les normes relatives a l'ordenació del territori, urbanisme o ordenació rural, les normes de la construcció ni a les sancions administratives imposades per no complir les esmentades normes.

Aquesta referència a l'exclusió de l'aplicació de la Directiva a les normes d'ordenació del territori i l'urbanisme resulta absolutament lògica si es té en compte que no es tracta de normes l'objectiu directe de les quals sigui regular les condicions o especificacions per exercir una determinada activitat. El planejament pot incidir sobre aquestes activitats per quant s'adreça a ordenar l'ocupació del sòl de conformitat amb els interessos generals i garantint, a través d'una utilització racional del territori i del medi ambient, un desenvolupament urbanístic sostenible. Els usos de sòl es delimiten conjuminant objectius múltiples, com la finalitat d'assolir el progrés econòmic, el desenvolupament sostenible i equilibrat del territori, el respecte al medi ambient -amb totes les vessants que presenta-, la superació dels desequilibris zonals, la necessitat d'assolir la cohesió social, etc.

Així, existeix, sens dubte, una distinció clarament rellevant entre la regulació d'una activitat en sentit estricte, des de la vessant del seu funcionament, la seva autorització administrativa i els requisits específics per al seu exercici; i la seva regulació a través del planejament urbanístic, el qual l'aborda des de la perspectiva de la anàlisi i regulació de l'ús concret del sòl per permetre o condicionar la seva implantació. És aquesta la funció que caracteritza la planificació de sòl, que assumeix com a principi rector l'assoliment d'un desenvolupament urbanístic sostenible. Aquesta distinció ha estat perfectament apreciada pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en diferents sentències relatives a Plans especials d'usos, com ara les sentències de 19 de desembre de 2014, relativa al "Pla especial de regulació d'usos recreatius i de restauració en el barri de Gràcia de Sabadell" o les sentències de 16 de juliol de 2014 i 5 de novembre de 2014 referents al "Pla especial d'establiments de concurrència pública, hostaleria i d'altres serveis del districte de Ciutat Vella, de Barcelona".

Tanmateix, l'urbanisme està indubtablement present en la Directiva de Serveis, atès que la protecció del medi ambient i l'entorn urbà, inclosa la planificació urbana i rural, constitueixen raons imperioses d'interès general que tenen una doble missió: justificar, en el seu cas, l'establiment del règim excepcional d'exigència d'autorització prèvia a l'exercici de determinades activitats i legitimar l'excepció a la regla general del silenci positiu, establint un règim diferent que impedeixi en cas de falta de resolució l'obtenció de l'autorització per accedir a l'establiment d'una activitat de serveis.

Aquesta circumstància ha estat apreciada pel legislador català, al incorporar mitjançant la Llei 16/2015, de simplificació administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals, un nou apartat a l'article 8 del Text Refós de la Llei d'urbanisme amb el següent contingut:

"El planejament urbanístic i les ordenances municipals sobre edificació i ús del sòl no poden establir limitacions a l'accés de l'activitat econòmica o a l'exercici de les activitats que vulnerin els principis i requisits establerts a la Directiva de serveis. Les raons imperioses d'interès general que permetin exceptuar-ne l'aplicació hauran de venir regulades per reglament i hauran d'ajustar-se als principis de necessitat, proporcionalitat i no discriminació, justificant-se pertinentment a la memòria del pla".

Òbviament, el fet que no s'hagi dictat cap norma reglamentària en desenvolupament d'aquesta nova disposició en res afecta a l'aplicació, si s'escau, de les seves disposicions en compliment i de conformitat amb allò que disposen les normes comunitàries.

En l'àmbit urbanístic, és inqüestionable que el planejament i l'ordenació del sòl que constitueix el seu objecte han de respectar diferents principis fonamentals no només perquè ho imposa la legislació interna, sinó també el Dret comunitari. En aquest sentit, la protecció de l'entorn urbà, la cohesió social, l'efectivitat del dret a l'habitatge, la protecció del medi ambient i, en definitiva, l'assoliment d'un desenvolupament urbanístic sostenible es configuren com principis rectoris vinculants per al planificador.

Tots aquests objectius, inherents a la funció pública d'ordenació del sòl, incideixen i conformen la decisió del planificador sobre l'establiment dels diferents usos en un territori i, en fer-ho, necessàriament van a condicionar la implantació de les diferents activitats sobre el territori.

En aquest sentit, s'imposa recordar que des del Tractat d'Amsterdam la política de medi ambient cobra una importància encara més gran dins de les polítiques comunitàries, especialment en allò relatiu a la promoció del desenvolupament sostenible.

La recerca d'un equilibri entre el desenvolupament econòmic i el respecte al medi ambient s'ha incorporat al Dret intern de tots els Estats membres. El desenvolupament sostenible és el concepte nuclear del Dret ambiental del nostre temps, entès com el desenvolupament que satisfà les necessitats del present sense posar en perill la capacitat de les generacions futures per satisfer les seves pròpies necessitats. I aquest concepte inclou no només un desenvolupament econòmic respectuós amb el medi ambient i que conservi per a les generacions futures els recursos actuals, sinó també un desenvolupament territorial equilibrat.

La normativa urbanística més recent, tant l'estatal (Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana) com l'autonòmica (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme), parteixen d'una nova perspectiva històrica, allunyada de la tradicional, que implica un punt de vista diferent de l'urbanisme fonamentat sobretot en el dret a un medi ambient adequat.

La legislació urbanística reitera en nombroses ocasions expressions que insisteixen en aquesta idea: ús racional dels recursos naturals; protecció del medi ambient; prevenció i reducció de la contaminació; domicili lliure de soroll i altres immissions contaminants.

Concretament, el Text refós de la Llei d'urbanisme determina com a un dels principis generals de l'actuació urbanística el desenvolupament sostenible que defineix com "la utilització racional del territori i del medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures" (article 3).

Així mateix, el Text Refós determina que "Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics" (article 9).

Per la seva banda, l'article 3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme desenvolupa d'una forma prou significativa el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, el qual comporta el deure de l'administració de conjuminar finalitats diverses entre les que es troba la consolidació d'un model territorial globalment eficient que permeti, entre d'altres objectius, atendre a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, una oferta adequada d'equipaments amb relació als habitatges, el foment de la diversitat econòmica i de la capacitat per fer front als canvis socials i a les innovacions econòmiques; la cohesió social mitjançant la regulació de l'ús del sòl de forma que es fomenti la mescla equilibrada de grups socials, usos i activitats i es garanteixi els drets dels ciutadans i ciutadanes a gaudir d'un habitatge digne i adequat, la cohesió territorial, la protecció i gestió del medi ambient.

En aquest context, les determinacions sobre implantació d'usos o activitats sobre el territori que puguin derivar de la planificació urbanística han de respondre a aquests objectius d'interès general i d'altres que fixa la normativa urbanística com d'obligat compliment en l'ordenació del sòl. De fet, la pròpia exigència de motivació del planejament porta implícita allò que des d'una vessant diferent exigeix el Dret comunitari: que l'ordenació del sòl, en quan pot comportar una delimitació dels usos admissibles o una prevalença d'uns usos sobre d'altres, estigui justificada i sigui proporcionada en ordre a assolir els objectius d'interès públic a assolir.

Aquesta decisió pública és, d'altra banda, evolutiva en el temps atès que, precisament, correspon al planificador urbanístic, en exercici de la funció pública urbanística i del iusvariandi, modular la implantació dels diferents usos per tal de corregir els desequilibris que s'hagin pogut presentar i donar resposta a les necessitats de cada moment. Aquest fet és encara més patent en els àmbits transformats que configuren el sòl urbà, en els quals l'ordenació de la intensitat dels usos de sòl ha d'atendre a la preservació dels valors abans esmentats.

El planejament urbanístic esdevé, per tant, un instrument idoni per regular l'ordenació dels usos, inclosos els comercials, els de pública concurrència, hoteleria i altres, sense que el reconeixement de la llibertat d'establiment suposi un obstacle a priori, si bé ha d'existir una proporcionalitat entre els objectius urbanístics en virtut dels quals s'adopta determinada previsió i la mesura adoptada per aconseguir la seva satisfacció.

Com es podrà constatar al llarg d'aquesta Memòria, el PEUAT s'ajusta absolutament a aquestes consideracions. Tot donant continuïtat a la línia ja encetada per diferents plans d'usos vigents o en tràmit, regula la tolerància de l'ús d'allotjament temporal en les diferents zones que identifica per tal d'assolir uns objectius d'interès públic que cal garantir.

b. Normativa sectorial

REGULADORA DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TEMPORAL

Per tal de definir l'abast de la regulació del PEUAT, resulta obligat fer una remissió a la normativa sectorial dels establiments d'allotjament turístic en les seves diverses modalitats, així com a la normativa pròpia d'altres tipus d'establiment d'allotjament temporal. Sota aquest segon concepte s'inclouen figures diverses, com ara els albergs de Joventut i les residències col·lectives d'allotjament temporal (excloses, naturalment, les sanitàries i les assistencials).

Totes aquestes figures incideixen sobre l'àmbit de regulació del PEUAT, atès que comparteixen el fet de recaure sobre establiments que permeten acollir una població temporal o flotant.

ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC

El Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, regula, en desenvolupament de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, els establiments d'allotjament turístic i els habitatges d'ús turístic. Aquesta disposició deroga, així, el Decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i el Decret 164/2010, de 9 de novembre, de regulació dels habitatges d'ús turístic.

Es consideren establiments d'allotjament turístic els locals i les instal·lacions oberts al públic on, de manera habitual i amb caràcter professional, les persones titulars ofereixen a les persones usuàries, mitjançant un preu, allotjament temporal en les unitats d'allotjament, així com d'altres serveis turístics d'acord amb les condicions que estableix el propi Decret.

La classificació dels establiments d'allotjament turístic s'estableix en diferents categories, determinant els requisits i serveis propis de cada una de elles. Prescindint ara de les categories pròpies del medi rural (establiments de càmping, cases de pagès, etc.) es distingeix entre:

Establiments hotelers en les seves diferents modalitats i categories:

1. Hotels i hotels apartament: Són establiments d'allotjament que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament (habitació, apartament o estudi). Es classifiquen en set categories que són identificades per estrelles (una estrella, dues estrelles, tres estrelles, quatre estrelles, quatre estrelles superior; cinc estrelles i GL o gran luxe).
2. Hostals i pensions: són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions i que per la seva dimensió, estructura, característiques o tipologia dels serveis no assoleixen els nivells exigits als hotels ni als hotels apartaments.

Apartaments turístics

Presten serveis d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

S'exigeix la prestació d'uns serveis mínims, com ara el servei de cambres de bany i higiènics amb els elements necessaris per a la seva immediata utilització, un servei de neteja com a mínim un cop a la setmana i servei de recepció. Així mateix, el Decret 159/2012 determina una sèrie de requisits tècnics que han de complir els establiments (superfície mínima de recepció de 10m² i superfície mínima equivalent a la d'un hotel apartament d'una estrella o bàsic).

ALBERGS DE JOVENTUT

El Decret 159/2012 exclou del seu àmbit d'aplicació els establiments i instal·lacions residencials regulats per normativa sectorial pròpia, com ara, instal·lacions juvenils, residències per a gent gran i residències per a estudiants.

La Llei 38/1991, de 30 de desembre, d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves, defineix els albergs de joventut com a tota instal·lació que permanentment o temporalment es destini a donar allotjament, com a lloc de pas, d'estada o de realització d'una activitat, a joves, en forma individual o col·lectiva, i també, amb determinades condicions, a famílies, adults i grups d'infants.

El Reglament de la Llei, aprovat Decret 140/2001, de 10 de juny, determina en el seu article 44 els requisits tècnics i de serveis que han de complir els albergs de joventut.

Estableix, alhora, que la inscripció d'una instal·lació com a alberg de joventut és compatible amb el seu ús, durant el curs escolar i de forma total o parcial, com a residència d'estudiants, sempre que estigui degudament especificat en la comunicació prèvia.

Des del punt de vista urbanístic, el tractament dels albergs de joventut és assimilable a la resta d'establiments regulats pel PEUAT atès que en sòl urbà desenvolupen una activitat pròpia d'allotjament temporal turístic.

RESIDÈNCIES COL·LECTIVES D'ALLOTJAMENT TEMPORAL

Segons s'ha indicat, el Decret 159/2012 exclou del seu àmbit d'aplicació les residències per a estudiants.

Els Col·legis majors i menors universitaris i les residències d'estudiants tenien una concepció diferent, derivada de la Ley General d'Educación de l'any 1970 i del Decret 2780/1973, de 19 de octubre que regula els Col·legis Majors Universitaris.

Els Col·legis Majors quedaren definits en aquest decret encara vigent, de la següent manera: *«Los Colegios Mayores son órganos que participan en la formación y convivencia educativa, se integran en la Universidad y agrupan a este fin tanto a los alumnos residentes como aquellos otros que, sin residir en ellos, se les adscriban voluntariamente»*.

Els col·legis majors, per tant, ja varen quedar definits en aquell moment com a òrgans integrats en la universitat que participaven de la formació i convivència educativa i aglutinaven les funcions residencials amb activitats formatives complementàries que s'emmarquen en la vessant educativa de la institució universitària, en la que se situarien també els col·legis menors amb una organització similar i unes funcions de formació i convivència equivalents a les assignades pels col·legis majors.

Per contra, les Residències d'estudiants en el seu origen varen ser concebudes com altre tipus de centres que no mereixien la qualificació de col·legis majors o menors. Són centres que, a diferència dels col·legis majors i menors, centren la seva activitat a la prestació d'un servei d'allotjament temporal.

A partir de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades («LOU») es reconeix el caràcter universitari tant als col·legis majors, com a les residències d'estudiants. Ara bé, més enllà d'aquests caràcter universitari que els dóna l'esmentada Llei ni les residències, ni els col·legis majors universitari tenen una regulació pròpia, fóra de la que resulta dels seu propi reglament de funcionament. De la mateixa forma, tampoc les residències d'estudiants no universitàries estan regulades per cap normativa sectorial.

La vinculació a la universitat és en el marc actual el punt neuràlgic per a què col·legis majors i residències universitàries puguin ser considerats centres universitaris, relació que sol tenir caràcter fundacional i que cal garantir en el moment de la seva implantació.

Aquests tipus d'establiments, però, com d'altres tipus de residències col·lectives d'allotjament temporal, no poden restar al marge d'una anàlisi i regulació com la que estableix el PEUAT atès que des de la vessant urbanística és evident el seu impacte en quant establiments d'allotjament temporal, màxim si es té en compte que molts també s'obren al públic en general durant determinats períodes o coincidint amb les vacances.

HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

La Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, va modificar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, de l'Habitatge, exclouent del seu àmbit de regulació els habitatges d'ús turístic.

En aquest sentit, la Llei de l'Habitatge no defineix l'habitatge turístic, sinó que sota la denominació d'habitatge amb activitats econòmiques configura aquell que no és domicili habitual i permanent i que s'utilitza per a la obtenció de rendiments d'activats econòmiques regulades per la normativa sectorial aplicable.

El Decret 159/2012, de 20 de novembre, defineix els habitatges d'ús turístic com aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de forma reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada en condicions d'immediata disponibilitat i amb les condicions que estableix la pròpia disposició. S'entén per estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període continu igual o inferior a 31 dies.

Entre les condicions objecte de regulació, es determina que s'han de cedir sencers i han de disposar del mobiliari i estris necessaris per a la seva ocupació immediata, així com un canal de contacte per als usuaris per a les consultes i incidències.

L'esmentat Decret estableix de forma expressa que la destinació d'un habitatge per a l'ús turístic no és possible si està prohibida per l'ordenació d'usos del sector on es trobi.

c. La incardinació del PEUAT en el sistema de planejament urbanístic

JUSTIFICACIÓ DE LA FIGURA

L'article 67.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, regula els plans urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament urbanístic general determinant que en cap cas podran substituir al planejament general en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament; en canvi poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les condicions d'ús que siguin necessàries per assolir la finalitat que els justifica.

Per la seva banda, l'article 92.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme regula amb caràcter general els plans especials que es consideren compatibles amb el planejament general i no requereixen la seva modificació prèvia. Entre les finalitats d'aquests tipus d'instruments de planejament, determina que poden tenir per objecte establir les limitacions d'usos necessàries per ordenar la incidència i els efectes urbanístics, ambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen sobre el territori, sempre que no alterin els usos principals establerts pel planejament general.

En el cas específic del municipi de Barcelona, la Carta Municipal de Barcelona, aprovada per la Llei 30/1998, de 30 de desembre, regula d'una forma prou àmplia la tipologia de plans especials. Concretament, l'article 67 determina el següent:

“Article 67

La tipologia de plans especials és l'establert per la normativa vigent. A més, s'admeten els plans d'usos, integrals, de reforma interior, de millora urbana, de protecció, de rehabilitació, de subsòl i de telecomunicacions.

Els plans especials d'usos tenen com a objectiu ordenar la incidència i els efectes urbanístics, mediambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen en el territori, mitjançant la regulació de la seva intensitat i les condicions físiques del seu desenvolupament en funció de les distàncies, el tipus de via urbana i les circumstàncies anàlogues.

Es poden aprovar plans especials integrals entesos com els plans especials que defineixen i comprenen operacions desenvolupades a escala de projecte arquitectònic i també de regulació d'usos en operacions de rehabilitació integral”.

Com es pot constatar, la Carta Municipal sanciona de forma clara la funcionalitat dels plans especials d'usos en quant instruments idonis per condicionar i modular la intensitat de les activitats que es poden implantar sobre el sòl i els paràmetres que poden condicionar el seu desenvolupament. Aquestes determinacions legals habiliten plenament a la formulació del present Pla especial.

En efecte, el PEUAT estableix les previsions necessàries per tal de poder donar una resposta, des de l'ordenació de sòl i amb l'abast propi d'una figura com és el pla especial, davant dels efectes que el desenvolupament de l'activitat específica d'allotjament temporal produeix sobre l'entorn urbà.

El PEUAT realitza una diagnosi de l'evolució de l'ús d'allotjament temporal, tenint en compte diversos indicadors que permeten identificar la sensibilitat de les diferents zones i que donen lloc a determinar la contenció territorial segons el grau de concentració o saturació. Això permet, alhora, modular la implantació d'aquests tipus d'establiments presentant el PEUAT, des d'aquesta concreta perspectiva, la naturalesa pròpia dels plans d'usos que es venen formulant des de l'aprovació del primer pla d'usos per al Districte de Ciutat Vella l'any 1992.

L'abast del PEUAT, per tant, resta clarament acotat com un instrument de desenvolupament de les previsions del PGM i que delimita la implantació de les activitats vinculades als establiments d'allotjament temporal.

Cal recordar que l'article 272 NNUU del PGM regula, en funció del seu destí, fins a deu tipus d'ús diferents: ús d'habitatge, residencial, comercial, d'oficines, industrial, sanitari, religiós i cultural, recreatiu i esportiu.

Pel que fa concretament a l'ús residencial, el PGM inclou en aquesta definició tots els allotjaments comunitaris, com ara les residències, asils, llars d'avis, de matrimonis o de joventut, l'allotjament temporal per a transeünts, com hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de l'hoteleria, així com residències mòbils (càmpings, caravànings o similars). Per la seva banda, l'ús d'habitatge, l'identifica com aquell destinat a allotjament o residència familiar.

Tots els establiments afectats pel PEUAT es reconduïxen, sense incidir en cap dels altres usos regulats al PGM, a modalitats de l'ús residencial amb l'única precisió relativa als habitatges d'ús turístic. I és que si bé la vocació dels habitatges d'ús turístic és la pròpia d'allotjament comunitari no destinat a residència familiar -la qual cosa els assimila a la resta d'establiments propis de l'ús residencial-, el fet que de conformitat amb la legislació sectorial hagin de reunir la condició d'habitatge com a premissa per a la seva explotació turística fa, que des de la perspectiva del PGM, hagin d'ésser considerats com un ús d'habitatge encara que certament singular.

D'altra banda, EL PGM no estableix pràcticament en cap de les qualificacions urbanístiques en sòl urbà el PGM un índex d'edificabilitat per a cadascun dels usos admesos sinó que aquests s'estableixen amb caràcter global. Això comporta que constitueixi una funció inherent als plans especials establir les condicions d'implantació que resultin adients per a determinats usos d'acord amb els valors que persegueixen i els objectius d'interès general que s'hagin proposat.

En aquest sentit, en el sistema de planejament la relació entre el PGM i els plans especials com el que ens ocupa no es pot entendre de cap forma com si fos una subordinació merament jeràrquica, doncs el pla especial restaria sense àmbit o objecte propi sobre el qual projectar-se. Com ha reiterat la jurisprudència, s'introdueix en les relacions normatives amb el planejament general el principi d'especialitat la qual cosa no vol dir, no obstant, que la jerarquia no tingui aplicació en aquesta relació, ni tampoc que l'autonomia o independència del pla especial sigui plena. Allò que succeeix és que l'àmbit sectorial que regula el pla especial no pot substituir al pla general en la funció que li és pròpia, com succeeix amb la classificació de sòl o la fixació de l'estructura general.

La regulació que estableix el PEUAT es configura des de la vessant concreta de l'anàlisi i diagnosi que produeixen els establiments destinats a residència temporal en cada una de les zones objecte d'estudi sense que, per suposat, incideixi en absolut sobre el PGM en quant instrument d'ordenació integral del territori, atès que ni altera la classificació del sòl ni els sistemes i ni tant sols hi qualifica.

El PEUAT ordena la incidència sobre l'entorn urbà que els establiments d'allotjament temporal produeixen en les diferents zones que delimita des de la perspectiva que és pròpia d'aquests tipus de plans.

Aquesta ordenació s'introdueix des de la flexibilitat pròpia dels plans especials per tal de poder donar resposta en cada moment a l'equilibri d'usos quan s'aprecia que s'ha distorsionat en detriment d'uns valors i objectius que el PEUAT pretén garantir.

Els efectes i impactes dels allotjaments turístics temporals sobre l'entorn i els valors que cal protegir com objectius propis del pla obliguen als poders públics a reaccionar per tal de donar una resposta adequada a una tendència que cal controlar de conformitat amb tots els principis que informen i són inherents a un desenvolupament urbanístic sostenible.

D'altra banda, el fet que el PEUAT reculli, en allò que li pertoca, plans especials ja aprovats amb idèntica finalitat permet comptar, a modus de refosa, d'un document que garanteix als operadors i la ciutadania conèixer la regulació a nivell de ciutat d'una forma clara i transparent.

d. Tramitació del PEUAT

La tramitació del Pla especial s'ajustarà al procediment previst a l'article 68.1 de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona, aplicable en virtut de la Disposició Addicional Setzena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Les fites bàsiques del procediment són l'aprovació inicial, la informació pública durant el període mínim d'un mes, i l'aprovació definitiva.

De conformitat amb allò que disposa la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, el PEUAT no s'ha de subjectar a avaluació ambiental.

9. ELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS. DEFINICIÓ DE LES TIPOLOGIES, EVOLUCIÓ I OFERTA ACTUAL

En aquest capítol es desenvolupa una anàlisi sobre quina és l'oferta actual dels allotjaments turístics a la ciutat de Barcelona aquests darrers anys, tenint en compte la seva distribució territorial i identificant els patrons de localització per a cada tipologia. Abans, però, es desenvolupa una breu contextualització històrica sobre l'evolució dels allotjaments turístics a la ciutat i quin és el pes respecte altres àmbits territorials com l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), la Regió Metropolitana de Barcelona (RMB) i Catalunya.

a. Tipologies d'establiments regulades pel PEUAT

Les tipologies d'establiments que regula el PEUAT són: els establiments d'allotjament turístic, és a dir, establiments hotelers (hotels, hotels apartament i hostals o pensions) i apartaments turístics; els albergs de joventut, les residències col·lectives d'allotjament temporal i els habitatges d'ús turístic (HUTs).

Segons el *DECRET 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic*. Els establiments d'allotjament turístic estan conformats pels establiments hotelers i els apartaments turístics.

1. Establiments d'allotjament turístic

Establiments hotelers

Hotels i hotels apartament: són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament (habitació, apartament o estudi). S'ordenen en set categories que són identificades per estrelles (una estrella o bàsic; dues estrelles, tres estrelles, quatre estrelles, quatre estrelles superior; cinc estrelles i GL o gran luxe).

Hostals o pensions: són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions i que per la seva dimensió, estructura, característiques o tipologia dels serveis, no assoleixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament.

Apartaments turístics

Presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents. Hostals/pensions: són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions i que per la seva dimensió, estructura, característiques o tipologia dels serveis, no assoleixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament.

2. Altres establiments

Albergs de joventut

Els albergs de joventut estan regulats pel Decret 140/2003, de 10 de juny, d'aprovació del Reglament d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves. La seva definició és la de tota instal·lació que permanentment o temporalment es destini a donar allotjament, com a lloc de pas, d'estada o de realització d'una activitat, a joves, en forma individual o col·lectiva, i també, amb determinades condicions, a famílies, adults i grups d'infants.

Residències col·lectives d'allotjament temporal

Les residències col·lectives contempnen tant col·legis majors com residències d'estudiants:

“Els col·legis majors acullen estudiants universitaris durant tot el curs. Els col·legis que tenen convenis amb determinades universitats limiten l'accés als estudiants que hi són matriculats o els ofereixen condicions d'accés preferents. A les residències hi ha joves treballadors i estudiants. Solen permetre llargues estades i ofereixen règim de pensió completa, tot i que en alguns casos també disposen d'espais perquè cadascú es cuini el menjar”.¹

No obstant, ni les residències d'estudiants ni els col·legis majors no tenen cap definició determinada per llei o decret. La seva vinculació directa amb les universitats han fet que fossin considerats equipaments educatius en detriment d'allotjaments turístics. En aquest sentit, s'han considerat establiments d'ús residencial establerts sobre equipaments comunitaris, articulats a través de plans especials urbanístics.

Per altra banda, la seva obertura al públic en general per estades temporals curtes durant els períodes de vacances (Nadal, Setmana Santa i estiu) pot presentar problemes d'incompatibilitat, aproximant-les més al model d'un alberg de joventut que no pas al d'una residència d'estudiants. Si bé en algunes residències només es tracta d'un servei complementari, és important destacar que algunes ofereixen aquest servei durant tot l'any (ja sigui perquè no ocupen totes les places destinades a estudiants, com perquè tenen un nombre de places reservades per a aquesta finalitat).

Actualment, aquest tipus d'allotjaments universitaris sobrepassen la normativa universitària vigent i queden fora de la normativa en matèria d'allotjaments turístics i d'albergs juvenils. És important reconsiderar la seva funció i regulació.

Habitatges d'ús turístic (HUTs)

Els habitatges d'ús turístic, regulats segons el *DECRET 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic*, són cedits pel seu propietari a tercers a canvi d'un preu, per un període màxim de 31 dies, dues o més vegades l'any. El titular de l'activitat és el propietari de l'habitatge, encara que la seva comercialització es pugui encarregar a una persona física o jurídica a qui prèviament li hagi encomanat la gestió.

¹(http://jovecat.gencat.cat/ca/temes/habitatge/allotjament_per_a_estudiants/)

b. Establiments regulats pel PEUAT, una contextualització territorial

El pes del turisme de la ciutat de Barcelona al territori Metropolità i al conjunt de Catalunya queda palès tant pel nombre de turistes que la visiten com pel nombre d'establiments d'allotjament turístic i altres establiments que la ciutat oferta. En aquest apartat es porta a terme una comparativa de quin és el pes de l'oferta d'establiments de la ciutat de Barcelona respecte tres àmbits territorials: l'Àrea Metropolitana de Barcelona² (AMB), la Regió Metropolitana Barcelona (RMB)³ i Catalunya.

A grans xifres, la ciutat de Barcelona concentra el 22% del total d'establiments de tot Catalunya. Aquesta comparativa inclou les tipologies d'establiments que regula el PEUAT (establiments hotelers, apartaments turístics, habitatges d'ús turístic i albergs de joventut), excepte les residències col·lectives d'allotjament temporal les quals no figuren al Registre de Turisme de la Generalitat de Catalunya. Les xifres tampoc inclouen altres tipologies d'establiments d'allotjament turístic, com ara, establiments de càmping i de turisme rural (cases de pagès i allotjaments rurals).

Tipologies d'establiments segons àmbits territorials, 2016⁴

	Hotels	Hotels apartament	Hostals o pensions	Apartaments turístics	Habitatges d'ús turístic	Albergs de joventut	Total
Barcelona	430	30	295	11	9.669	131	10.566
Total AMB	517	43	323	39	10.471	136	11.529
Total RMB	731	70	434	59	14.621	149	16.064
Total Catalunya	1.815	162	1.058	234	43.380	253	46.902

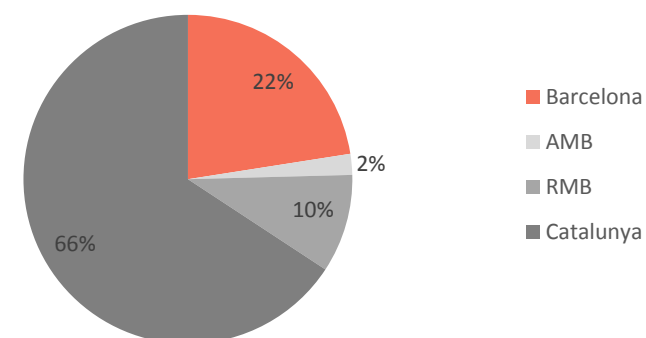
Font: Registre de Turisme de la Generalitat de Catalunya, llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació.

² L'Àrea Metropolitana de Barcelona està conformada per 36 municipis: Badalona, Badia del Vallès, Barberà del Vallès, Barcelona, Begues, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cervelló, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, El Papiol, El Prat de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Gavà, La Palma de Cervelló, L'Hospitalet de Llobregat, Molins de Rei, Montcada i Reixac, Montgat, Pallegà, Ripollet, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi de Llobregat, Sant Climent de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramenet, Tiana, Torrelles de Llobregat i Viladecans.

³ Cal especificar que el territori que comprèn la Regió Metropolitana de Barcelona (les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental) té associada una marca turística "Costa Barcelona". Al Barcelonès li correspon la marca "Barcelona".

⁴ Les dades corresponents a BCN estan extretes íntegrament del llistat establiments existents elaborat per aquest Pla. Pel conjunt de l'AMB, la RMB i Catalunya s'han emprat dades procedents de la Generalitat de Catalunya (amb data del 22/11/2016) i s'han sumat els futurs establiments amb llicència contemplats al llistat d'establiments existents però que encara no havien estat registrats per la Generalitat.

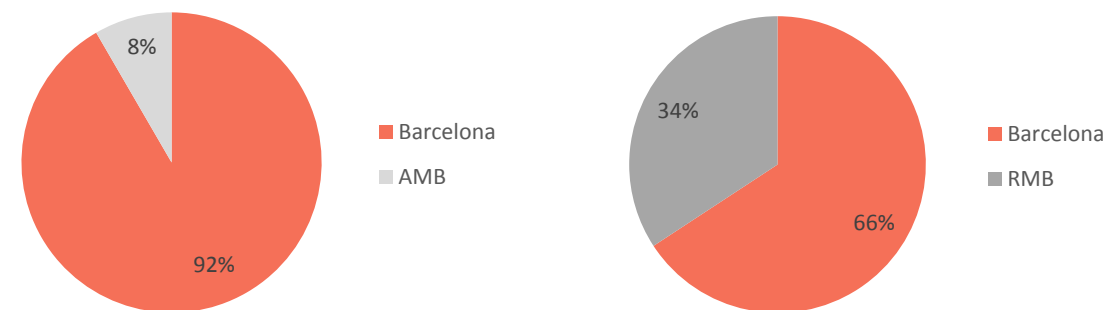
Distribució dels establiments a Catalunya segons àmbits territorials, 2016



Font: Registre de Turisme de la Generalitat de Catalunya, llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació.

El pes de l'oferta d'aquest tipus d'establiments de la ciutat de Barcelona respecte l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) i la Regió Metropolitana de Barcelona (RMB) encara és més significativa. Barcelona ciutat concentra el 92% dels establiments de tota l'AMB i el 66% de tota la RMB.

Oferta d'establiments de la ciutat de Barcelona sobre el total d'establiments de l'AMB i la RMB, 2016



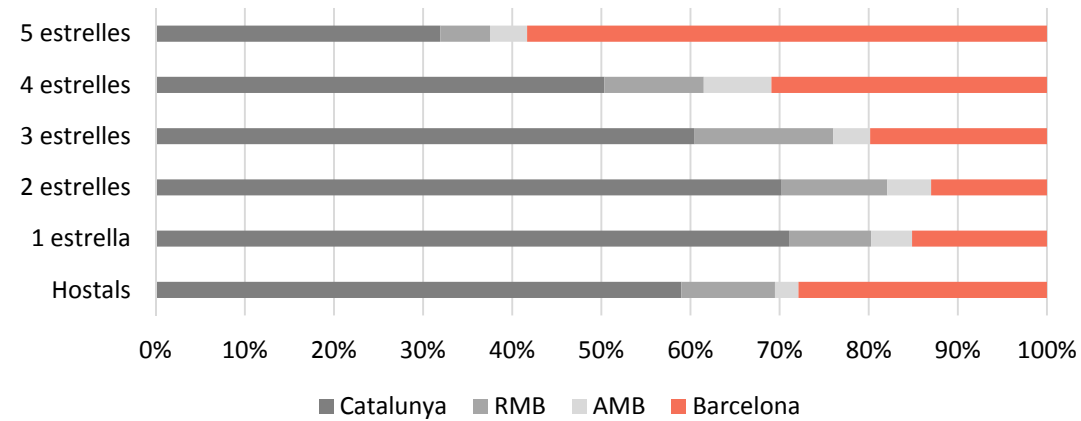
Font: Registre de Turisme de la Generalitat de Catalunya, llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació.

Per tant, les xifres mostren la capacitat de la ciutat de Barcelona de concentrar gran part de l'oferta d'establiments en l'àmbit Metropolità. En concret i de forma especial, això passa en determinades tipologies com serien els hotels de 5 estrelles i de luxe, on de les 17.083 places comptabilitzades a Catalunya, el 73% s'ubiquen a la capital catalana. Per contra, els hotels de baixa categoria (1 i 2 estrelles) mostren una distribució de places molt més homogènia a la resta del territori i amb una presència menor a Barcelona. Pel que fa la gama mitjana, el territori Metropolità (RMB) concentra pràcticament la meitat de les places dels hotels de 4 estrelles de tot Catalunya; Barcelona concentra el 29% de places del total català en aquesta categoria.

Malgrat que Barcelona tendeix a concentrar més hotels de categoria alta que no pas baixa, és important remarcar el pes dels hostals o pensions. A Barcelona la xifra d'hostals es multiplica per 7 respecte el nombre d'hotels de 5 estrelles i de luxe, no obstant en nombre de places els hotels de 5 estrelles i de luxe pràcticament doblen els dels hostals. Si

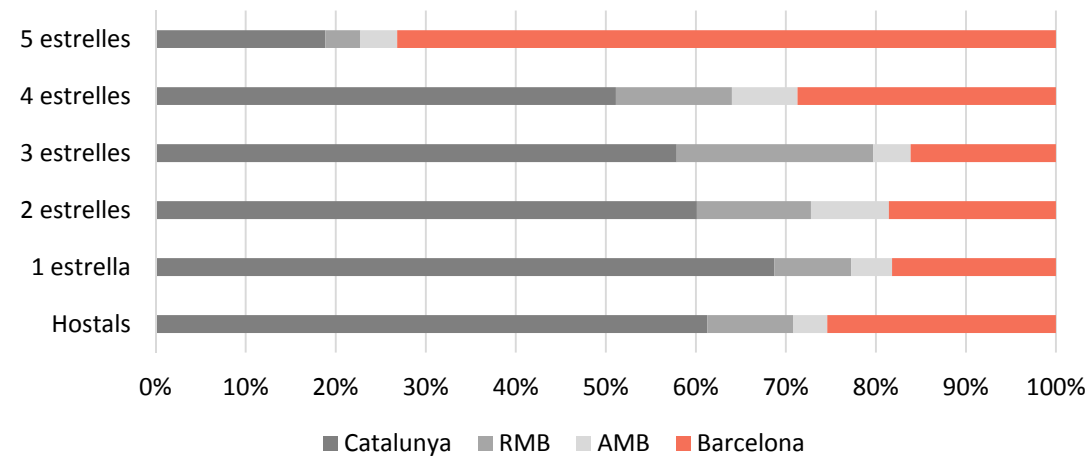
s'analitza el conjunt de Catalunya aquesta proporció no es manté, tant en nombre d'establiments com de places els hostals depassen d'escreix els dels hotels de 5 estrelles i de luxe.

Distribució dels establiments hotelers segons categories per àmbits territorials, 2016



Font: Registre de Turisme de la Generalitat de Catalunya, llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació

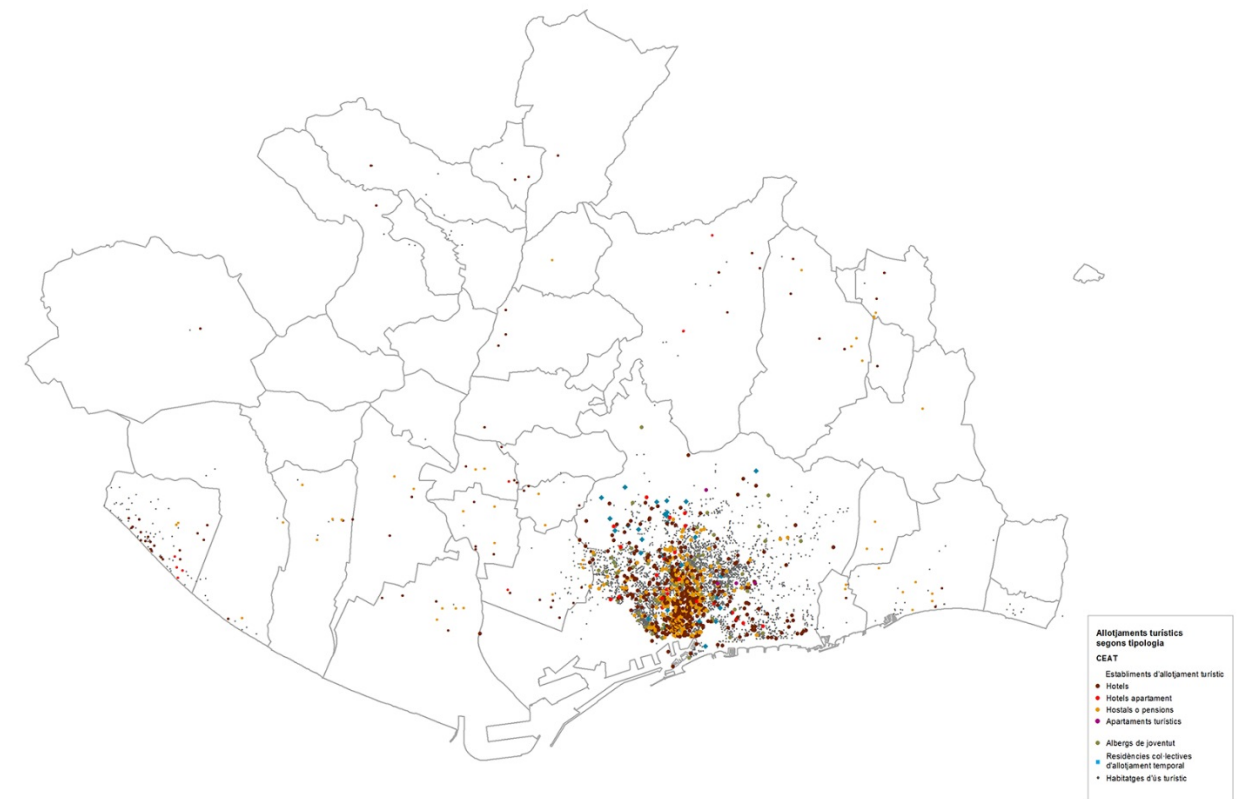
Distribució de places dels establiments hotelers segons categories per àmbits territorials, 2016



Font: Registre de Turisme de la Generalitat de Catalunya, llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació

Malgrat que els establiments ubicats fora de la ciutat de Barcelona només ocupen el 8% del conjunt de l'AMB, és important destacar la seva concentració en determinats àmbits de la metròpolis. La zona on hi ha una major concentració d'oferta, especialment hotels, és la que configuren els municipis costaners del Baix Llobregat (Castelldefels i Gavà). En aquest sentit, l'especialització d'aquests municipis en zones d'estiueig, ja des de la dècada dels 60's, ha afavorit la seva concentració. Per altra banda, i fruit d'una dinàmica diferent, vinculada, principalment, a la presència de l'aeroport del Prat i altres zones d'activitat econòmica, també trobem una concentració significativa d'hotels en municipis com el Prat de Llobregat, Viladecans o l'Hospitalet de Llobregat, etc. Per últim, caldria destacar, també, l'eix de l'AP7, en especial, els municipis de Sant Cugat i Cerdanyola. Municipis que disposen d'una oferta destacada d'hotels vinculada a activitats econòmiques com ara la universitària i de recerca.

Oferta d'establiments a l'Àrea Metropolitana de Barcelona



Font: Registre de Turisme de la Generalitat de Catalunya, llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació.

c. Evolució dels establiments a la ciutat de Barcelona

L'oferta dels establiments a la ciutat de Barcelona ha experimentat diversos cicles des de l'any 1990, fruit del desenvolupament urbanístic de la ciutat i el seu creixement. Alhora, les diferents lleis i decrets per regular el sector han condicionat el recompte dels diferents tipus d'establiments sense poder oferir, en alguns anys i tipologies, el número real d'establiments i places.

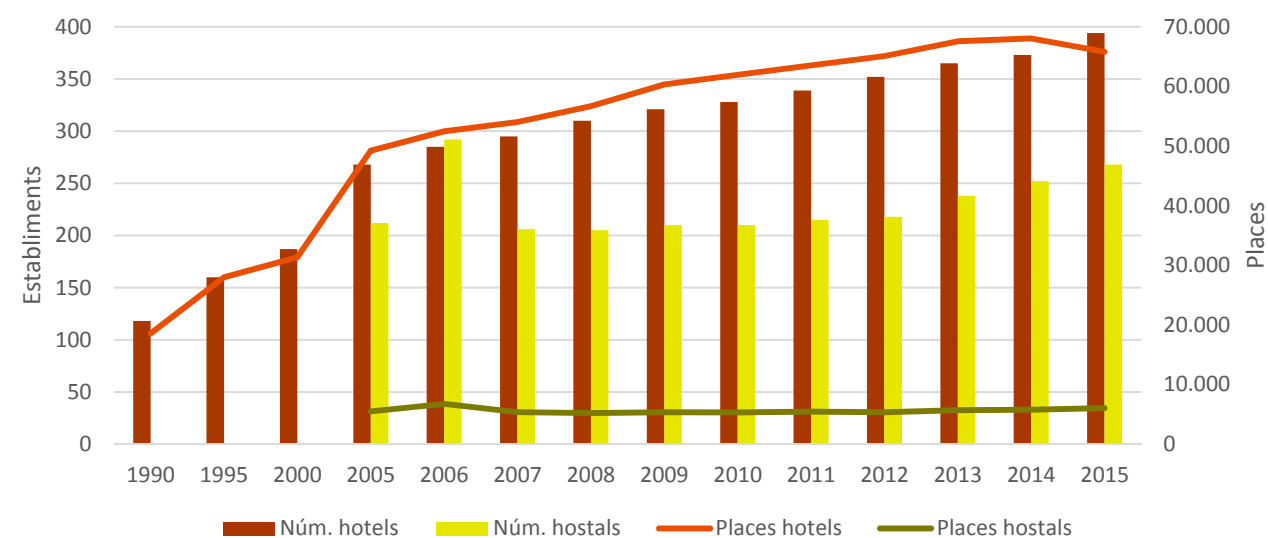
Tot i això, l'anàlisi de l'evolució de l'oferta d'establiments a Barcelona permet arribar a les conclusions que es presenten ara i que són desenvolupades a continuació de forma més concreta per cada tipologia.

- Barcelona es troba immersa en un nou període de creixement d'establiments.
- Els hotels de 4 estrelles són els que han augmentat més el nombre d'establiments i places des del 1990.
- El districte de Gràcia ha duplicat el nombre de places hoteleres només en el darrer any.
- Els albergs de joventut han quintuplicat el número de places des del 2011.
- Establiments hotelers⁵

El sector hotelier i, per tant, els establiments hotelers, va ser un dels primers a ser regulat, fet que es tradueix en una recopilació de dades històriques més extensa que la de la resta de tipologies. Tanmateix, les diferents lleis i decrets establerts al llarg de les darreres dues dècades obliguen a mirar atentament els canvis produïts al sector i que incideixen directament en el seu recompte.

Es podria considerar la primera meitat de la dècada dels noranta com el primer període on s'observa un fort creixement de l'oferta hotelera a la ciutat. Les transformacions dutes a terme pels Jocs Olímpics del 1992, facilitaren la construcció de nous establiments hotelers, i de més envergadura, alhora que consolidaren la ciutat com a destí turístic internacional. El Pla d'Hotels⁶ aprovat en aquell període i la iniciativa privada van propiciar un augment considerable de la planta hotelera. Només entre 1990 i 1995 el total d'establiments hotelers va créixer el 26%, mentre que el total de places ho va fer amb un 34%. Aquest creixement es mantingué sostingut fins l'any 2000, moment en què el sector hotelier experimentà un nou augment de l'ordre del 30% (en establiments) i del 36% (en places) durant el següent quinquenni, atribuïble al desenvolupament de la zona Fòrum i Diagonal Mar. El desenvolupament urbanístic del llevant de la ciutat produït en aquests períodes han convertit el districte de Sant Martí en un dels territoris amb més establiments i places hoteleres. Del 2005 al 2015 el número d'establiments i places hoteleres ha continuat creixent, tot i que a una intensitat menor que en altres períodes. Tanmateix, és important remarcar el creixement observat entre el 2014 i el 2015, on en només un any el nombre d'establiments hotelers ha augmentat un 17% i les places un 13%.

Evolució del número d'establiments hotelers i places, 1990-2015



Font: "Estadístiques de turisme a Barcelona" de l'Ajuntament de Barcelona i llistat d'establiments existents (aprovació inicial).

El creixement dels hostals al llarg dels darrers 10 anys s'ha mantingut més sostingut, tant pel que fa al número d'establiments com de places. Al llarg d'aquesta darrera dècada, el nombre d'hostals i pensions ha oscil·lat entre els 200 i 300 establiments, amb creixements i decreixements segons l'any. Aquest fet cal atribuir-lo tant al tancament i obertura d'establiments, així com al canvi de categoria d'alguns hostals a hotels.

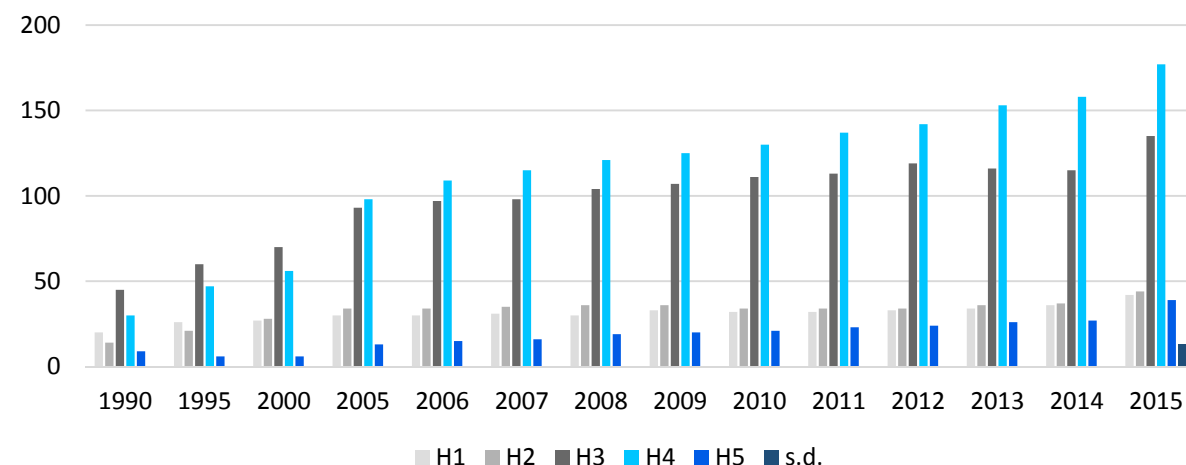
Per altra banda, en relació a l'evolució dels establiments hotelers segons categoria, es pot observar com els hotels de tres estrelles predominen fins l'any 2000. A partir del 2005 predomina el creixement d'hotels de quatre estrelles. Tanmateix, si s'analiza l'evolució de les places hoteleres, els hotels de quatre estrelles són predominants des de 1995, fet que indica un augment en la dimensió dels hotels.

Finalment, si es territorialitza el creixement registrat aquests darrers anys (2011-2015), s'observa una evolució similar a cada un dels districtes de la ciutat, amb un pic generalitzat l'any 2015 a la majoria de districtes. No obstant, el creixement més pronunciat es troba al districte de l'Eixample, el qual augmenta un 27% el nombre de places en aquest període. Els districtes de Sant Martí, Ciutat Vella i Sants-Montjuïc també presenten un creixement important i sostingut al llarg del període. Per altra banda, és important destacar el districte de Gràcia, el qual durant el darrer any ha doblat el número de places.

⁵ Dades extretes dels anuaris "Estadístiques de turisme a Barcelona" de l'Ajuntament de Barcelona per als anys 2005-2014. Les dades emprades pel 2015 són d'elaboració pròpia a través de les dades proporcionades pel departament d'empresa i coneixement de la Generalitat de Catalunya.

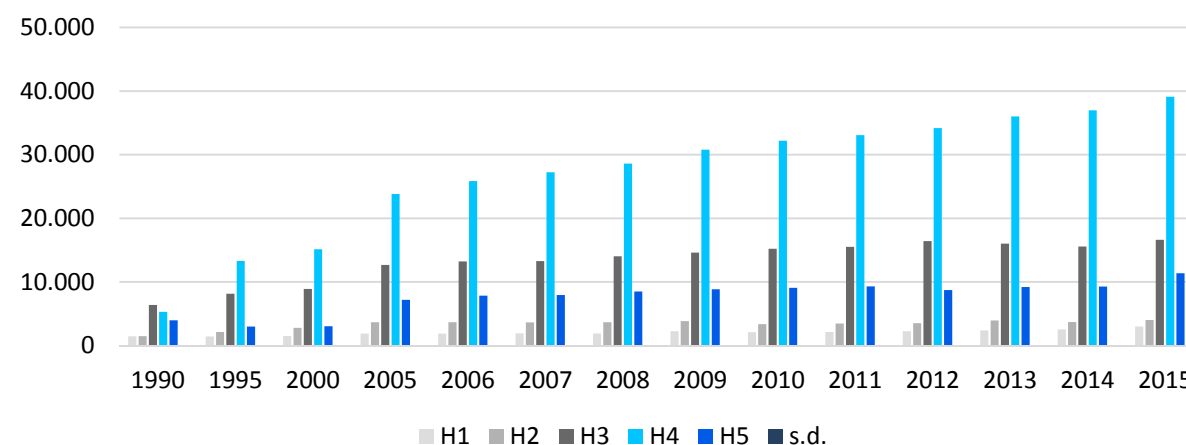
⁶ Veure Capítol 7. Antecedents de planejament urbanístic. El Pla d'Hotels de 1989.

Evolució del número d'establiments hotelers segons categories, 1990-2015



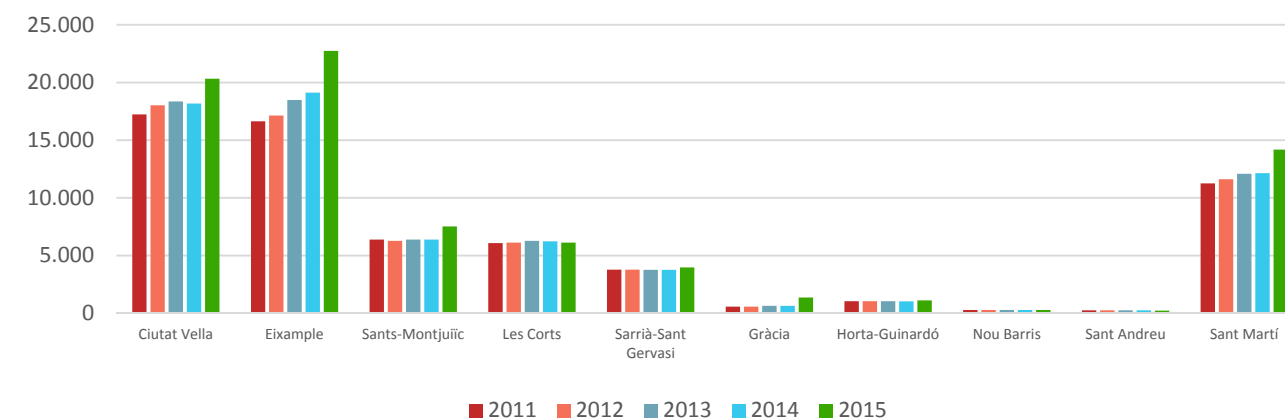
Font: "Estadístiques de turisme a Barcelona" de l'Ajuntament de Barcelona i llistat d'establiments existents (aprovació inicial).

Evolució de les places dels establiments hotelers segons categories, 1990-2015



Font: "Estadístiques de turisme a Barcelona" de l'Ajuntament de Barcelona i llistat d'establiments existents (aprovació inicial).

Evolució de les places dels establiments hotelers segons districtes, 2011-2015



Font: "Estadístiques de turisme a Barcelona" de l'Ajuntament de Barcelona i llistat d'establiments existents (aprovació inicial).

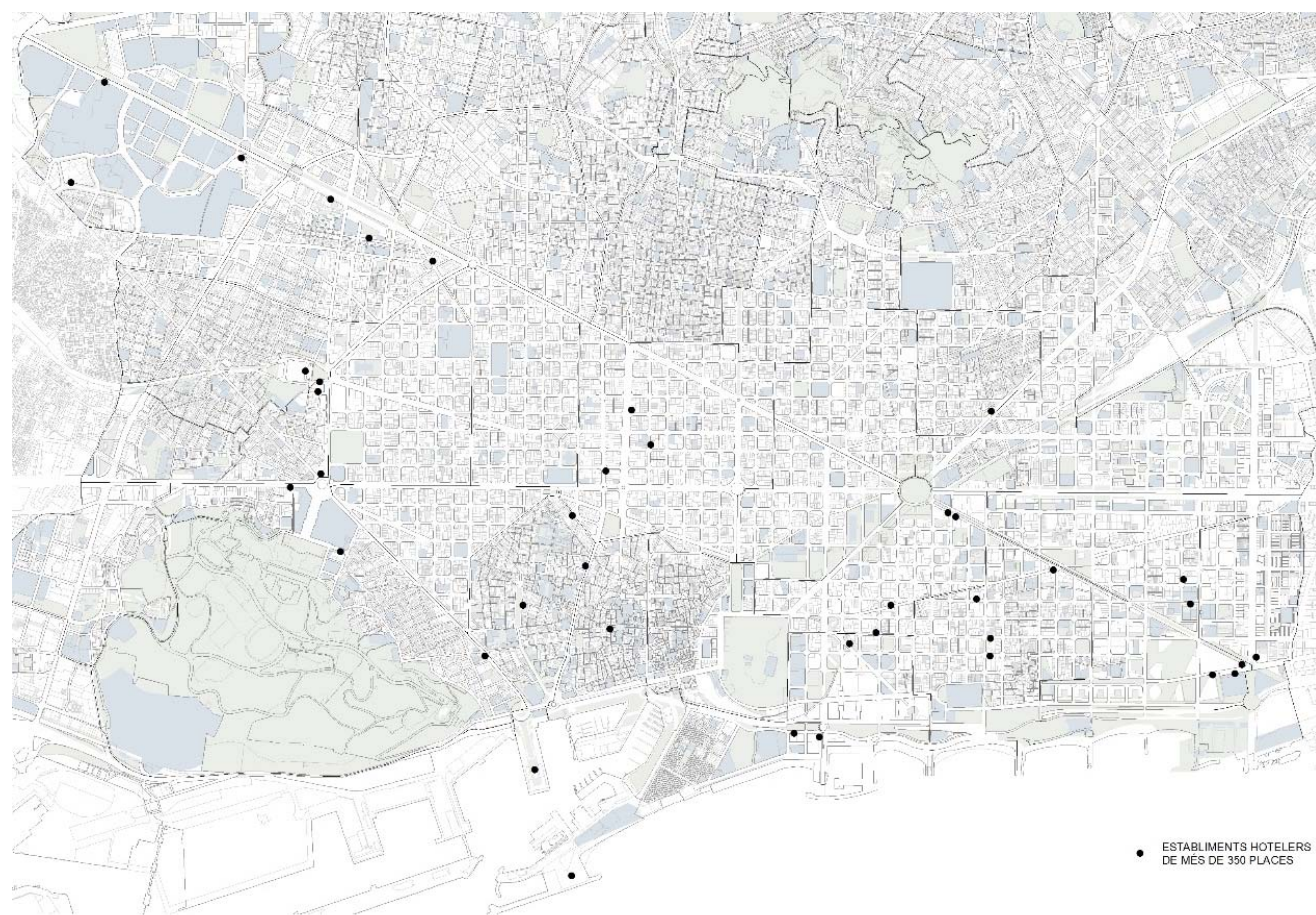
Evolució de les places dels establiments hotelers segons districtes, 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015
Ciutat Vella	17.233	18.025	18.358	18.175	20.327
Eixample	16.641	17.131	18.480	19.119	22.743
Sants-Montjuïc	6.389	6.281	6.391	6.391	7.521
Les Corts	6.083	6.121	6.278	6.239	6.115
Sarrià-Sant Gervasi	3.776	3.782	3.758	3.758	3.969
Gràcia	568	568	648	648	1.366
Horta-Guinardó	1.039	1.039	1.039	1.035	1.109
Nou Barris	286	286	286	286	282
Sant Andreu	252	252	247	247	222
Sant Martí	11.261	11.615	12.082	12.138	14.179
TOTAL	63.528	65.100	67.567	68.036	77.833

Font: "Estadístiques de turisme a Barcelona" de l'Ajuntament de Barcelona i llistat d'establiments existents (aprovació inicial).

Un dels altres elements que caracteritza l'oferta d'establiments hotelers a la ciutat de Barcelona és la ubicació dels grans hotels, és a dir, aquells establiments amb més de 350 places i que, en la seva majoria, corresponen a hotels de categories superiors. La localització d'aquests grans hotels en determinades àrees de la ciutat respon a diverses lògiques en diferents períodes de creixement de la ciutat, sigui per la consolidació de noves centralitats, com a la Diagonal (Francesc Macià – Zona Universitària) o al 22@, com a resultat d'una planificació (Pla d'Hotels del 1989) o degut a nous usos d'implantació en grans projectes de transformació urbana com per exemple l'obertura del front marítim de la ciutat. L'eix de la ciutat que concentra un major nombre d'hotels de grans dimensions és la Diagonal, concretament als dos extrems. Altres àrees de la ciutat amb una major concentració són els entorns de l'Estació de Sants, a l'eix del carrer Tarragona, i els entorns del recinte firal de Montjuïc, a la plaça Espanya.

Establiments hotelers amb més de 350 places



Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

-Habitatges d'ús turístic⁷

L'evolució dels habitatges d'ús turístic al llarg de la darrera dècada és més complexa que la dels establiments hotelers. Primer de tot és important destacar que la nomenclatura d'habitatge d'ús turístic, i per tant les característiques que se l'hi atribueixen, no es va determinar fins l'any 2007 amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Fins aleshores aquesta categoria duia el nom d' "Apartaments turístics" i incloïa tant habitatges particulars (actualment habitatges d'ús turístic) com immobles sencers d'una mateixa propietat (actualment apartaments turístics). Tanmateix, el solapament de realitats tant diverses i la falta de legislació que regulés específicament els arrendaments de temporada per usos turístics dels no turístics dificultava el seu recompte. A més a més, totes les dades que es tenien al respecte no reflectien el nombre d'habitatges, sinó el nombre d'empreses que els explotaven (menys de 100 empreses durant els anys 2005 i 2006).

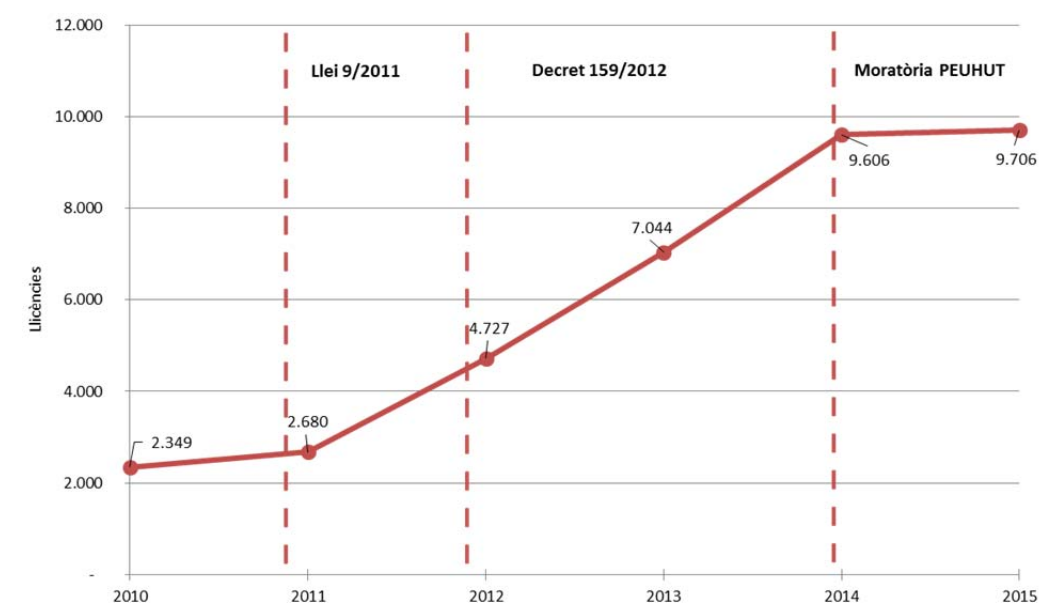
⁷Dades extretes dels anuaris "Estadístiques de turisme a Barcelona" de l'Ajuntament de Barcelona per als anys 2005-2014. Les dades emprades pel 2015 són d'elaboració pròpia a través de les dades proporcionades per l'Ajuntament de Barcelona.

A partir del 2007 la xifra supera els 500, malgrat que es continuen comptabilitzant empreses en detriment d'apartaments. Aquest augment fou fruit de l'entrada en vigor de la LLEI 18/2007 i la regularització de nombrosos apartaments. Durant el període 2007-2010 s'arribaren a comptabilitzar fins a 632 empreses, arribant el 2011 amb 824.

La Llei 9/2011 del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, afegeix algunes modificacions de la Llei 13/2002 i de la Llei/2007. Tanmateix, no és fins l'aprovació del Decret 159/2012 de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic que s'integraran tots els canvis fets en un mateix decret regulador. Entre els aspectes que desenvolupa el decret s'hi pot trobar la definició actual d'apartament turístic i la regulació dels habitatges d'ús turístic, així com la reclassificació dels diferents establiments d'allotjament turístic (classificació vigent).

A partir del 2010 trobem recomptes sota el concepte d'habitatges d'ús turístic comptabilitzant 2.349 llicències l'any 2010 i augmentant fins a 9.706 l'any 2015. Durant aquest període el creixement dels habitatges d'ús turístic s'ha quadruplicat.

Evolució del nombre d'habitatges d'ús turístic, 2010-2015



Font: Ajuntament de Barcelona.

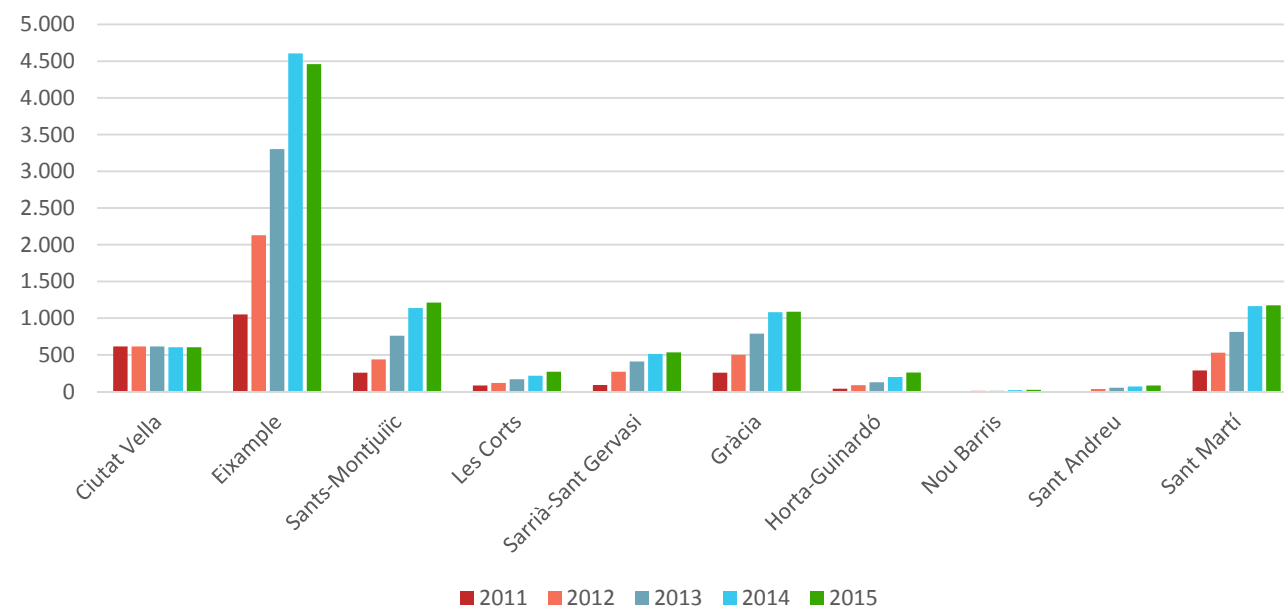
Si s'analitza l'evolució dels habitatges d'ús turístic els darrers 5 anys per districtes, es pot observar com tots, tret de Ciutat Vella, presenten un creixement de llicències. El Pla d'usos de Ciutat Vella i la consegüent congelació de llicències provocà el seu estancament i fins i tot la disminució de 10 llicències. Per contra, al districte de l'Eixample la xifra s'ha quadruplicat, presentant, amb 4.459 els valors més elevats de tot Barcelona. Tots els districtes, excepte Les Corts, presenten xifres de creixement respecte l'any 2011 de més del 75%.

Evolució dels habitatges d'ús turístic segons districtes, 2011-2015

	2011		2012		2013		2014		2015	
	Establiments	Places	Establiments	Places	Establiments	Places	Establiments	Places	Establiments	Places
Ciutat Vella	614	-	614	-	614	-	604	2.444	604	2.050
Eixample	1.051	-	2.129	-	3.303	-	4.607	22.269	4.459	20.751
Sants-Montjuïc	258	-	439	-	761	-	1.137	3.984	1.212	4.191
Les Corts	83	-	117	-	167	-	215	872	271	1.146
Sarrià-San Gervasi	90	-	270	-	409	-	512	2.334	533	2.635
Gràcia	257	-	502	-	788	-	1.081	4.221	1.088	4.168
Horta-Guinardó	38	-	86	-	126	-	198	865	259	1.094
Nou Barris	0	-	10	-	11	-	19	81	23	82
Sant Andreu	5	-	34	-	53	-	69	351	82	388
Sant Martí	287	-	529	-	812	-	1.164	4.134	1.175	4.767
TOTAL	2.683	-	4.730	-	7.044	28.176	9.606	41.555	9.706	41.272

Font: "Estadístiques de turisme a Barcelona" de l'Ajuntament de Barcelona i llistat d'establiments existents (aprovació inicial).

Establiments i places d'habitatges d'ús turístic segons districtes i any, 2011-2015



Font: "Estadístiques de turisme a Barcelona" de l'Ajuntament de Barcelona i llistat d'establiments existents (aprovació inicial).

- Residències col·lectives⁸

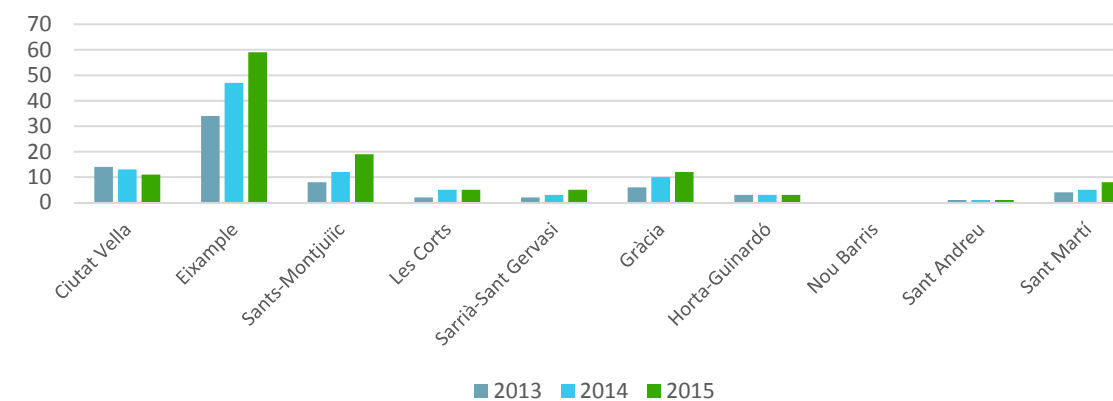
Actualment les residències col·lectives (residències d'estudiants i col·legis majors) no es contemplen com a allotjaments turístics en la normativa de turisme, encara que en els anuaris d'estadístiques de turisme del 2005 i del 2006 queden incloses dins el sumatori d'oferta d'allotjaments turístics. Malgrat la falta d'una sèrie temporal de dades constant, podem aproximar el creixement d'aquesta tipologia durant la darrera dècada. Així doncs, l'any 2005 Barcelona comptava amb 38 residències d'estudiants que sumaven un total de 3.436 places, i que augmentaren a 44 amb 4.041 places l'any 2006. L'any 2015 la xifra era de 44 residències col·lectives amb un total de 5.804 places.

- Albergos de joventut⁹

L'evolució exacte dels albergos de joventut és difícil de determinar per falta de dades, ja que només es disposa de dades d'alguns anys entre el període 2005-2015. Tanmateix, al llarg d'aquesta dècada les xifres mostren un clar increment de l'oferta d'albergos a la ciutat, multiplicant per 6 la xifra d'establiments i quintuplicant el número de places. D'aquesta manera, dels 20 albergos i les 1.795 places existents a Barcelona l'any 2005, al 2015 la xifra arribava als 123 albergos amb un total de 9.660 places.

Si es desgrana el creixement dels albergos per districtes durant els darrers 3 anys, es pot observar el seu creixement a la majoria de barris, excepte Ciutat Vella que en perd i els districtes d'Horta-Guinardó i Sant Andreu que es mantenen amb el mateix nombre. Nou Barris continua sense tenir cap alberg al districte. De tots els districtes, l'Eixample és el que té més albergos i el que ha experimentat un creixement més important, un augment de 25 albergos en 3 anys.

Evolució dels albergos de joventut segons districtes, 2013-2015



Font: "Estadístiques de turisme a Barcelona" de l'Ajuntament de Barcelona i llistat d'establiments existents (aprovació inicial).

⁸ Dades extretes dels anuaris "Estadístiques de turisme a Barcelona" de l'Ajuntament de Barcelona per als anys 2005 i 2006. Les dades emprades pel 2015 han estat proporcionades per l'Ajuntament de Barcelona.

⁹ Dades extretes dels anuaris "Estadístiques de turisme a Barcelona" de l'Ajuntament de Barcelona per als anys 2005, 2006, 2013 i 2014. Les dades emprades pel 2015 han estat facilitades per l'Ajuntament de Barcelona.

d. Anàlisi de l'oferta d'establiments a Barcelona

- 1) Recompte dels establiments existents d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic i el llistat d'expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació

La redacció del PEUAT ha permès, per primera vegada, fer un recompte actualitzat de tota l'oferta dels establiments existents de la ciutat de Barcelona. Aquesta base de dades suposa un instrument que ha de permetre la gestió dels establiments i les places dels establiments d'allotjament turístics (hotels, apart-hotels, hostals o pensions i apartaments turístics), els albergs de joventut, les residències col·lectives i els habitatges d'ús turístic a la ciutat en termes de control de les altes, baixes i les modificacions que es produeixen en funció de la normativa que regula aquest pla al llarg de les zones de regulació.

Alhora, el PEUAT també recull tots aquells expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació i que, per tant, previsiblement, passaran a formar part de l'oferta existent d'establiments de la ciutat a curt i mitjà termini.

Ambdues bases de dades s'analitzen de forma conjunta en aquest apartat.

	Establiments	Places
Establiments existents	10.546	148.482
Expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació	71	11.285
TOTAL	10.617	159.767

Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

En termes quantitius, es recompta un total de 10.546 establiments existents, que corresponen a un total de 148.482 places.

Establiments existents segons tipologies, 2016

	Establiments	Places
Establiments d'allotjament turístic		
Hotels	382	65.431
Hotels Apartament	27	2.386
Hostals o pensions	287	6.316
Apartaments turístics	11	739
Albergs de joventut	123	9.032
Residències col·lectives d'allotjament temporal	47	5.564
Habitatges d'ús turístic	9.669	59.014
TOTAL	10.546	148.482

Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

En canvi, el nombre d'establiments amb expedient d'obra concedit o que continuen la tramitació per aconseguir-lo són un total de 71 establiments, als que els hi corresponen 11.285 places.

Establiments amb expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, 2016

	Establiments	Places
Establiments d'allotjament turístic		
Hotels	48	8.741
Hotels Apartament	3	450
Hostals o pensions	8	429
Apartaments turístics	-	-
Albergs de joventut	8	642
Residències col·lectives d'allotjament temporal	4	1.023
Habitatges d'ús turístic	-	-
TOTAL	71	11.285

Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

L'anàlisi de l'oferta de les tipologies d'establiments a Barcelona que es presenta a continuació, ha estat elaborada tenint en compte tant el llistat d'establiments existents com el llistat d'expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, ja que la seva suma ofereix una imatge més completa a curt i a mig termini.

- 2) Anàlisi de l'oferta segons tipologies d'establiments a Barcelona

L'evolució dels establiments al llarg de les darreres dècades i les dinàmiques urbanes i econòmiques que els han acompanyat, han acabat dibuixant un mapa complex de la ciutat. Així doncs, les diverses tipologies d'aquests establiments a Barcelona es distribueixen de forma molt heterogènia, acumulant-se, en la majoria de casos, a les zones de més concurrència turística i comercial. Tanmateix, cada tipologia té una distribució específica que es pot arribar a caracteritzar segons uns patrons de localització definits per diversos elements com ara la centralitat, el tipus de trama urbana i les característiques de l'edificació.

A la ciutat de Barcelona l'oferta d'establiments suposarà un total de 159.767 places repartides en 10.617 establiments.

Establiments segons tipologies a Barcelona, 2016

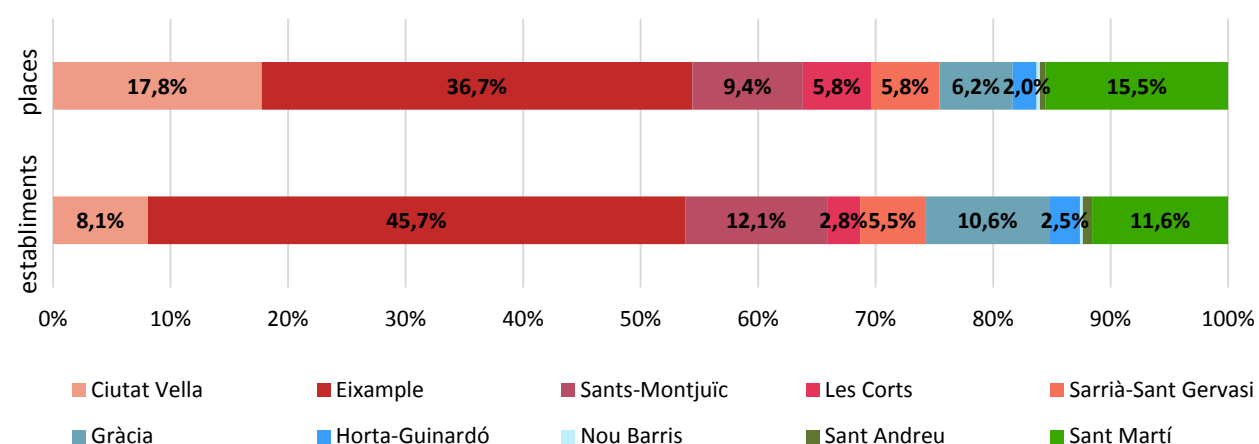
	Establiments	Places
Establiments d'allotjament turístic		
Hotels	430	74.172
Hotels Apartament	30	2.836
Hostals o pensions	295	6.745
Apartaments turístics	11	739
Albergs de joventut	131	9.674
Residències col·lectives d'allotjament col·lectiu	51	6.587
Habitatges d'ús turístic	9.669	59.014
TOTAL	10.617	159.767

Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

La distribució territorial de les diverses tipologies d'establiments segons districtes indica clarament una concentració de l'oferta en determinades zones de la ciutat. En aquest sentit, l'Eixample és el districte amb major oferta. En total concentra més del 45% de l'oferta d'establiments de la ciutat, que es tradueix en 4.853 establiments i 58.557 places.

Unes xifres força superiors respecte els districtes que el segueixen (Sant Martí, Sants-Montjuïc, Gràcia i Ciutat Vella) els quals concentren cada un d'ells entre el 8% i el 12% del total d'establiments. Per contra, els districtes de Sant Andreu i Nou Barris són els que menys establiments tenen, acumulant cada un d'ells menys de l'1% del total de la ciutat.

Distribució d'establiments segons districtes respecte el total de Barcelona, 2016



Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Distribució d'establiments segons tipologies per districtes, 2016

	Hotels		Hotels Apartament		Hostals o pensions		Apartaments turístics	
	Establiments	Places	Establiments	Places	Establiments	Places	Establiments	Places
Ciutat Vella	140	19.901	5	468	89	2.760	2	239
Eixample	159	22.270	10	457	140	2.433	4	298
Sants-Montjuïc	24	6.178	2	176	23	864	1	36
Les Corts	18	5.789	2	332	2	48	0	0
Sarrià-Sant Gervasi	29	3.218	6	543	14	277	1	36
Gràcia	10	1.156	1	60	20	276	1	98
Horta-Guinardó	9	913	0	0	1	17	1	14
Nou Barris	1	282	0	0	2	45	0	0
Sant Andreu	2	222	0	0	0	0	0	0
Sant Martí	38	14.243	4	800	4	25	1	18
TOTAL	430	74.172	30	2.836	295	6.745	11	739

Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

	Habitatges d'ús turístic		Albergs de joventut		Residències col·lectives		TOTAL	
	Establiments	Places	Establiments	Places	Establiments	Places	Establiments	Places
Ciutat Vella	605	3.105	10	1.214	7	680	858	28.367
Eixample	4.467	29.506	63	3.070	10	523	4.853	58.557
Sants-Montjuïc	1.206	6.180	22	976	5	603	1.283	15.013
Les Corts	266	1.605	5	583	5	914	298	9.271
Sarrià-Sant Gervasi	517	3.557	6	354	13	1.318	586	9.303
Gràcia	1.080	5.967	12	1.838	6	570	1.130	9.965
Horta-Guinardó	253	1.429	3	166	3	712	270	3.251
Nou Barris	23	118	0	0	0	0	26	445
Sant Andreu	81	536	1	12	0	0	84	770
Sant Martí	1.171	7.011	9	1.461	2	1.267	1.229	24.825
TOTAL	9.669	59.014	131	9.674	51	6.587	10.617	159.767

Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

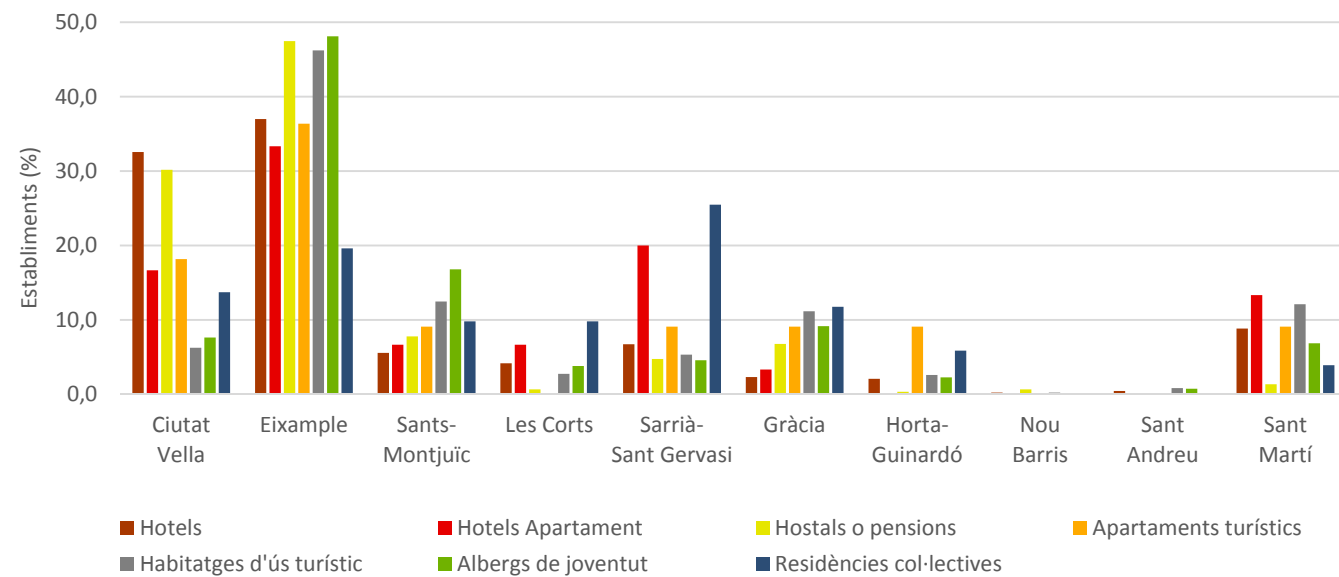
Si es realitza el mateix anàlisi diferenciant les tipologies d'establiments, els hotels, els hostals i les pensions prenen una major presència a l'Eixample i a Ciutat Vella, concentrant més del 70% de l'oferta de la ciutat en aquestes. En canvi, els habitatges d'ús turístic guanyen pes als districtes de Sants-Montjuïc, Gràcia i Sant Martí, encara que en menor proporció que l'Eixample el qual també alberga el major nombre d'habitatges d'ús turístic, concentrant el 46% d'establiments d'aquesta tipologia.

Els hotels apartament i els apartaments turístics es comporten de manera similar que els hotels, els hostals i les pensions, amb una important presència a l'Eixample i a Ciutat Vella. Tanmateix, ja sigui per les característiques pròpies dels hotels apartament com pel tipus de serveis que ofereixen, existeix un percentatge important d'aquesta tipologia al districte de Sarrià-Sant Gervasi (20%), districte en el que també és localitzen el major nombre de residències col·lectives (13 establiments).

Els albergs de joventut segueixen la mateixa dinàmica que la resta de categories i localitzen prop del 50% de la seva oferta a l'Eixample, molt per sobre dels districtes de Sants-Montjuïc, Gràcia i Ciutat Vella, els quals concentren, cada un d'ells, entre el 7 i el 17% d'albergs de la ciutat.

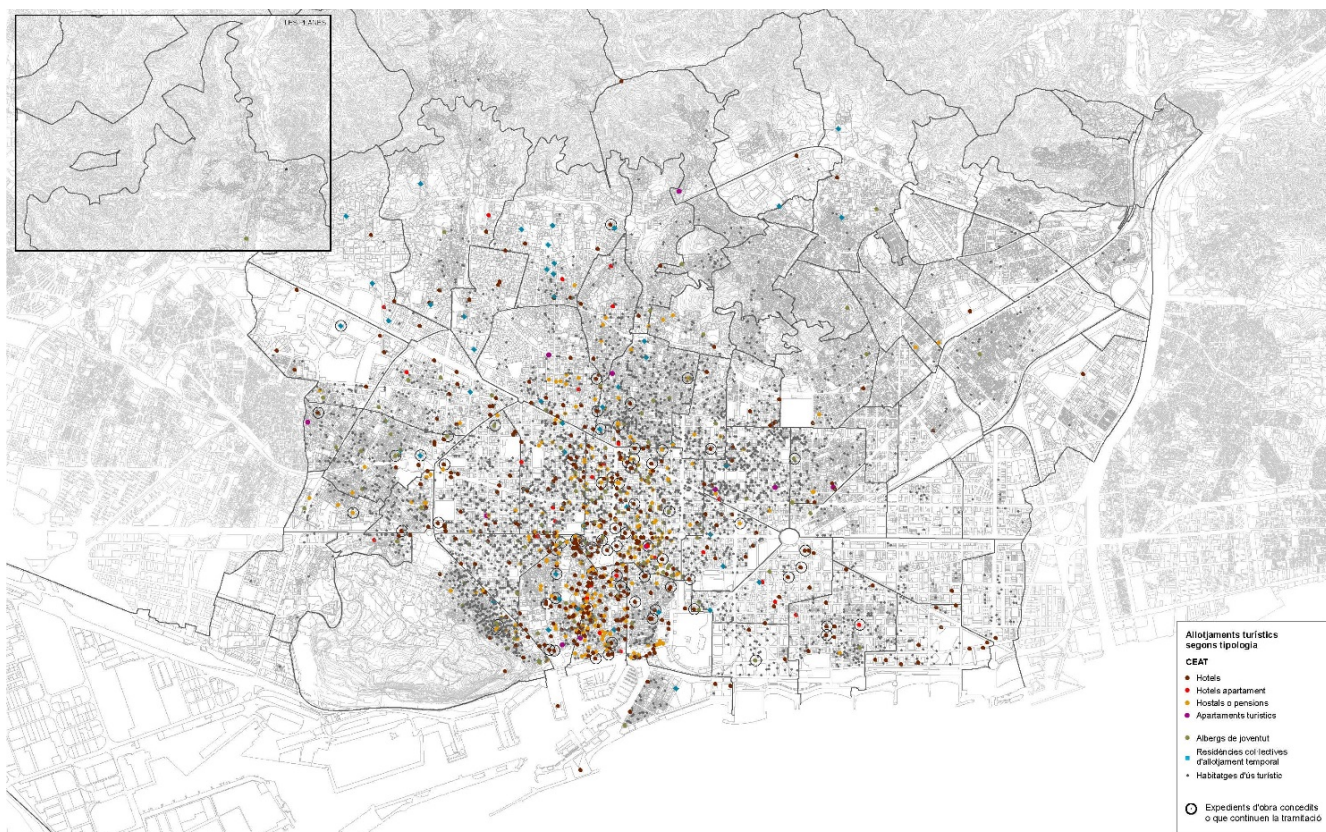
La disposició dels establiments sobre el mapa de la ciutat dibuixen un mosaic intens de punts al centre de Barcelona, que es va difuminant a mesura que ens hi allunyem. Si bé hi predominen els habitatges d'ús turístic, els establiments hotelers destaquen per la seva concentració als voltants de les vies més concorregudes de la ciutat com la Rambla o el Passeig de Gràcia. Aquest fet es deu, alhora, a les diferents trames urbanes que conformen la ciutat, facilitant la localització dels habitatges d'ús turístic a districtes amb un fort caràcter residencial com Gràcia, Sants-Montjuïc i Sant Martí, i ubicant els establiments hotelers, sovint de majors dimensions, a espais amb una bona accessibilitat i mobilitat i amb trames menys densificades.

Percentatge d'establiments segons tipologies per districtes, 2016



Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Distribució territorial dels allotjaments turístics, 2016

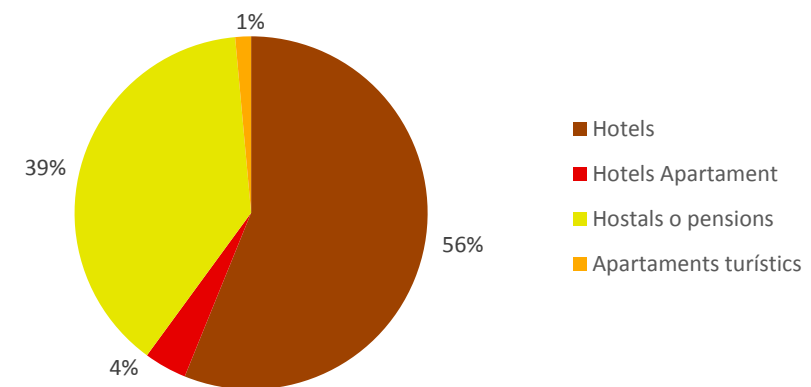


Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Establiments hotelers i apartaments turístics

Actualment a la ciutat de Barcelona hi ha una oferta de 766 establiments hotelers i apartaments turístics, el 56% dels quals corresponen a la categoria d'hotels i el 39% a la d'hostals i pensions.

Distribució dels establiments hotelers i apartaments turístics, 2016



Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Si bé el grup d'hostals i pensions conforma un conjunt de característiques força homogènies, tant en l'oferta de serveis com en les seves dimensions, el grup d'hotels i el d'hotels apartament es caracteritzen per agrupar establiments de propietats variades, on s'hi inclouen tant hotels i hotels apartament d'alta categoria com de baixa categoria, amb dimensions i serveis molt diferenciats. Aquest darrer punt pren una importància rellevant a l'hora d'entendre la seva localització al territori.

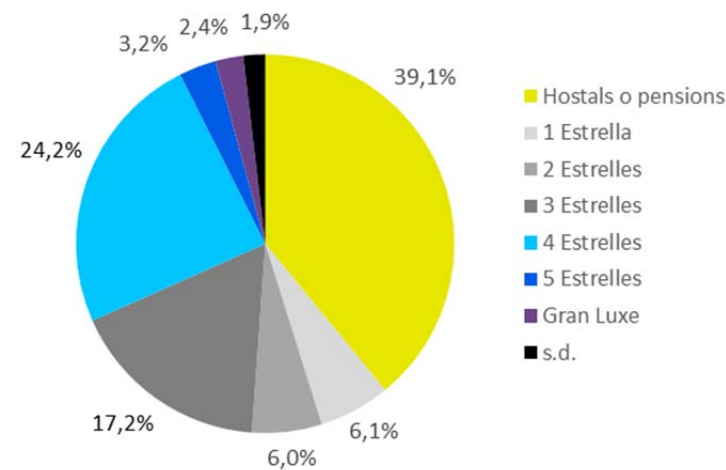
Establiments hotelers segons categoria, 2016

	Establiments	Places
Hostals o pensions	295	6.745
1 Estrella	46	2.624
2 Estrelles	45	4.440
3 Estrelles	130	15.651
4 Estrelles	183	39.840
5 Estrelles	24	6.488
Gran Luxe	18	6.011
s.d.	14	1.986
TOTAL	755	83.785

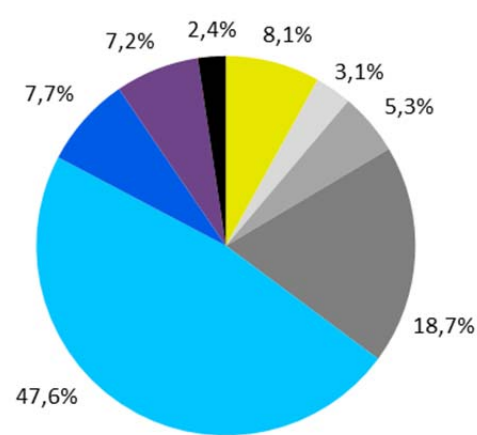
Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Si s'analitza el grup d'establiments hotelers segons categoria, es pot observar com després de la categoria d'hostals i pensions (295 establiments), són els hotels de 4 estrelles els que agrupen més establiments (171 establiments). No obstant, malgrat que el grup d'hostals i pensions ocupen un percentatge important dins el conjunt d'establiments hotelers, el seu pes cau en picat en el moment que es comptabilitzen el nombre de places. En efecte, les 6.745 places dels hostals i pensions només ocupen el 8,1% del total de places dels establiments hotelers, en detriment de les 39.840 places dels hotels i hotels apartament de 4 estrelles que es tradueix en el 47,6% del total de la oferta.

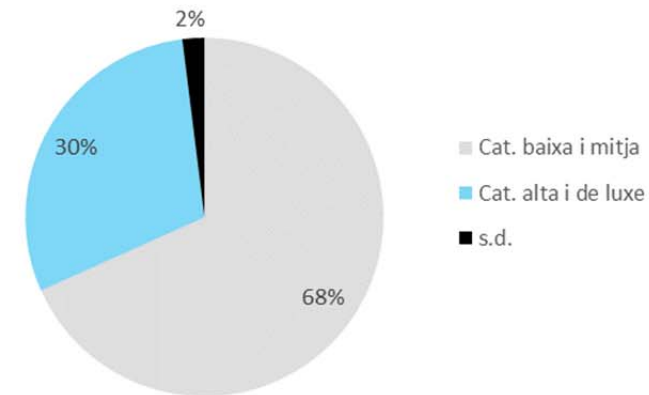
Nombre d'establiments hotelers segons categoria, 2016



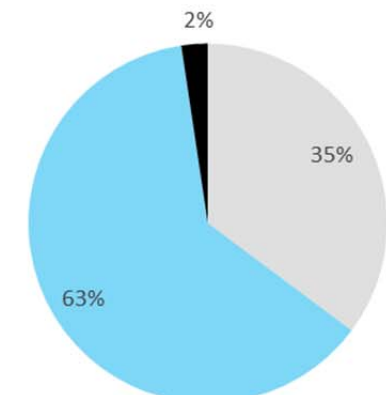
Nombre de places hoteleres segons categoria, 2016



Proporció d'hotels segons categoria, 2016



Proporció de places hoteleres segons categoria, 2016



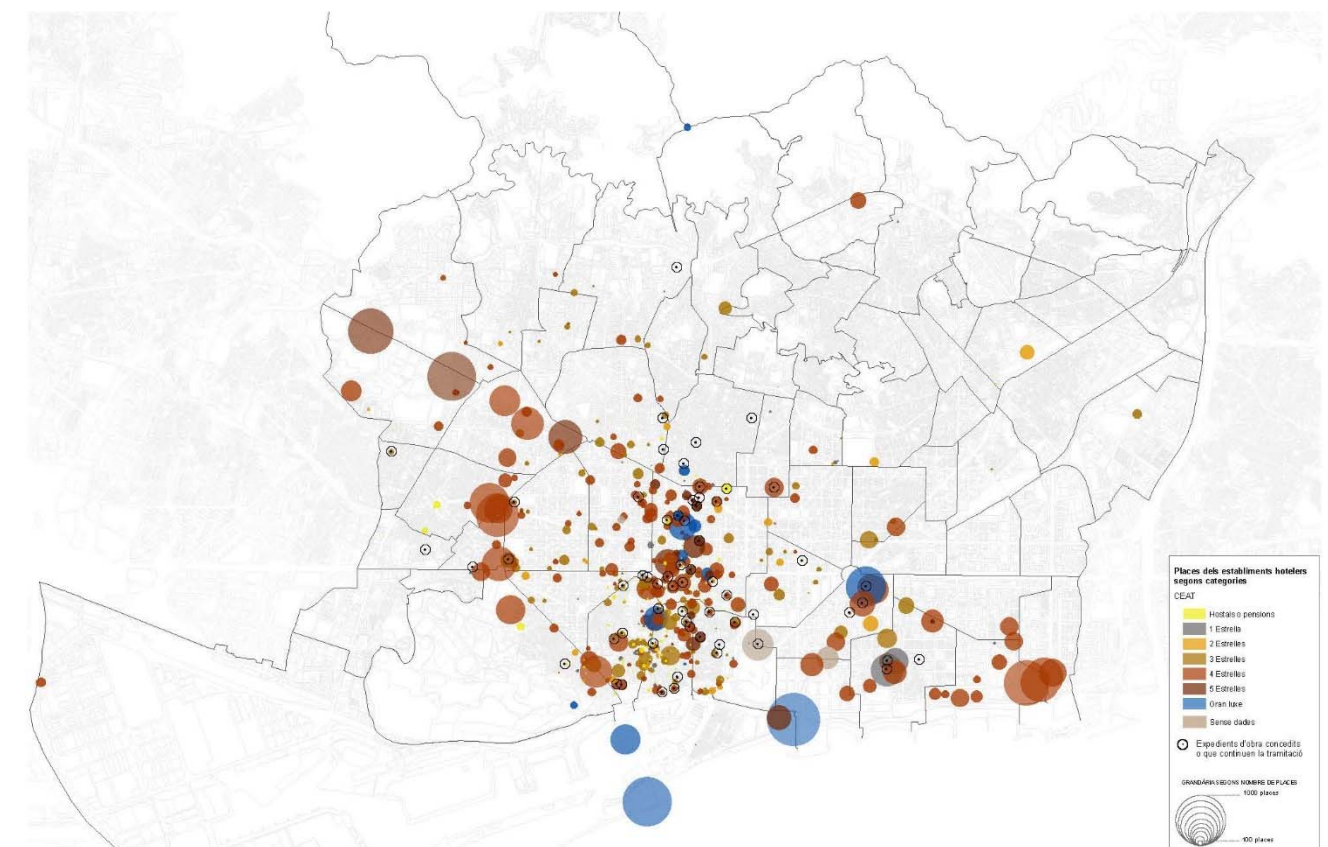
Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

D'acord amb els gràfics anteriors, la correlació entre el nombre d'establiments i places no és proporcional. Els establiments de fins a 3 estrelles perden pes en el moment de comptabilitzar places mentre que els de més de 3 estrelles concentren més del 60% del total de places de la ciutat. D'aquesta manera, agrupant el conjunt d'establiments hotelers en dues grans categories, categoria mitja-baixa (hostals i pensions i hotels i hotels apartaments de fins a 3 estrelles) i categoria alta i de luxe (hotels i hotels apartaments de quatre o més estrelles), es pot observar com el 68% d'establiments pertanyen a la categoria mitja-baixa. Per contra, el 63% de places hoteleres es concentren als establiments de categoria alta i de luxe. En aquest sentit, podem afirmar que un nombre important de les places hoteleres de la ciutat de Barcelona es concentren en establiments de gama alta, i per tant d'elevat cost. La localització d'aquests establiments esdevé un element clau per assegurar la seva categoria i visibilitat.

A nivell territorial es pot observar com els establiments hotelers es concentren als districtes de l'Eixample i Ciutat Vella, i amb especial intensitat a les principals vies turístiques i comercials de la ciutat. La tipologia dels establiments determina, alhora, la seva ubicació. D'aquesta manera, els hostals i les pensions, sovint de dimensions més petites, es poden localitzar en carrers més estrets i trames urbanes més densificades com les dels barris de Ciutat Vella. El cas contrari es troba en els hotels o hotels apartament de grans dimensions, la majoria de 4 estrelles o superior, que s'ubiquen en vies importants i ben comunicades, aquest és el cas dels hotels localitzats al Passeig de Gràcia, la Gran Via, el Paral·lel, el carrer Tarragona, la Diagonal i al llarg del front marítim de Barcelona.

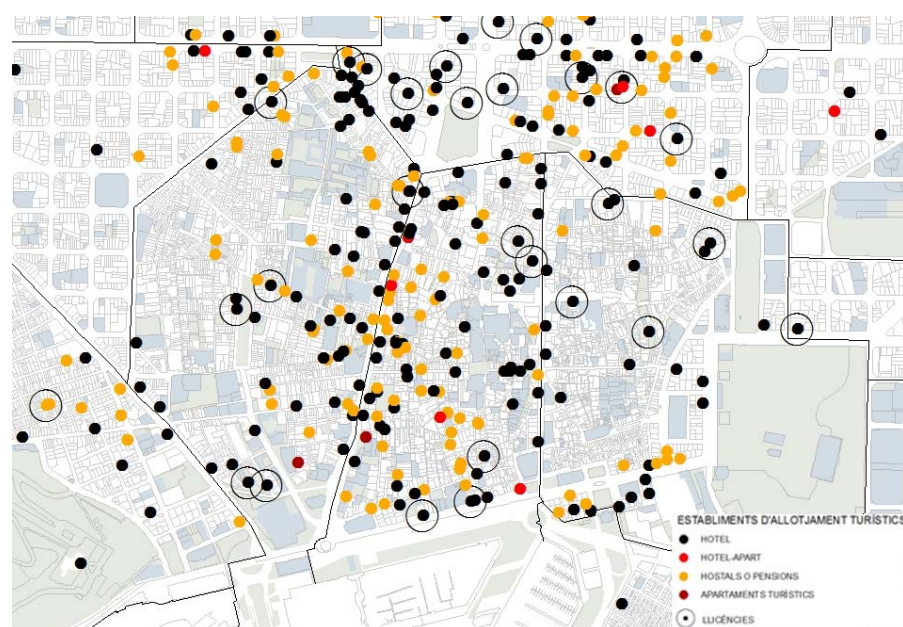
Places dels establiments hotelers segons categoria (estrelles), 2016



Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

La Rambla és sens dubte l'eix més emblemàtic de la ciutat i un dels que té una càrrega més important d'establiments hotelers. Si bé és cert que molts dels establiment responen a la categoria d'hostals i pensions i per tant tenen un nombre de places reduït, la seva centralitat l'ha convertit en un dels eixos turístics més importants, provocant una intensa ocupació de l'espai públic durant tot l'any.

Establiments hotelers al sector de la Rambla, 2016

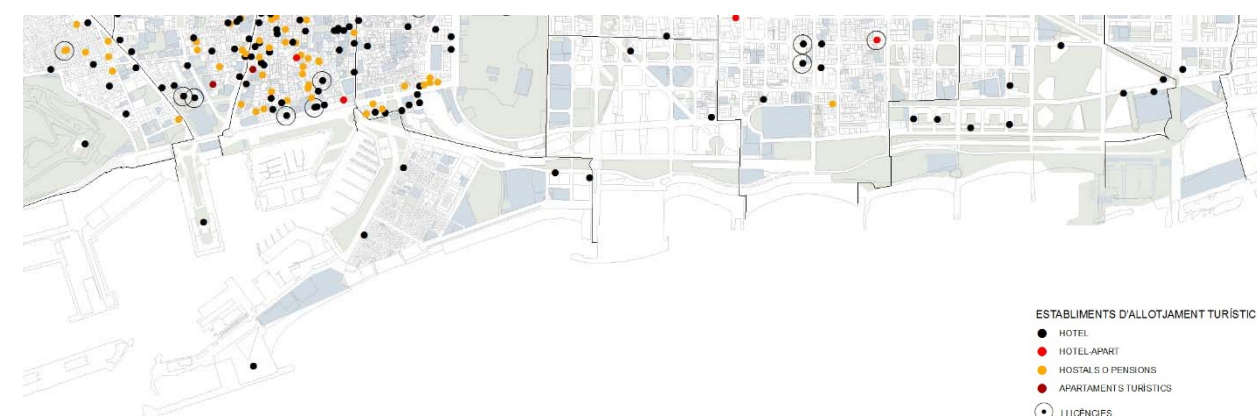


Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Per altra banda, el creixement del número de places als establiments hotelers, i per tant de la seva dimensió, durant les darreres dècades no només ha comportat la necessitat de contenir el creixement d'eixos altament transitats com la Rambla, sinó de colonitzar nous espais de la ciutat com el litoral. A més a més, les limitacions de construcció d'hotels de grans dimensions a determinades zones de la ciutat, degut principalment a la seva morfologia i accessibilitat, han afavorit la construcció de grans establiments hotelers en aquest espai.

El litoral inicià la seva transformació a finals dels 80's per acollir els Jocs Olímpics del 1992. Alhora, durant aquell mateix període s'aprovà el Pla d'Hotels el qual propicià l'augment dels establiments hotelers, que no només ho feren en quantitat sinó també en places i en categoria. En efecte, la construcció del Port Olímpic i dels primers gratacels (un d'ells dedicat a l'ús hotelier) de la ciutat conformaren una de les imatges olímpiques més emblemàtiques de la ciutat. Posteriorment, a finals dels 90, es modificà el Port Vell i ja entrat l'any 2000 la zona Fòrum i Diagonal. Un nou skyline del litoral en el que destaquen coneguts establiments hotelers d'alta capacitat i categoria.

Establiments hotelers al front litoral, 2016



Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Un altre fet a destacar és com el repartiment dels establiments hotelers al territori dibuixa una clara línia divisòria, la Diagonal, quedant concentrats per sota d'aquesta via la major part dels establiments. Per sobre de la Diagonal, no només hi ha pocs establiments sinó que són més petits i responen principalment a la seva condició d'hotels apartament. Si bé aquesta tipologia només comptabilitza 30 establiments, és al districte de Sarrià-Sant Gervasi, després de l'Eixample, el que en té una major concentració (6 establiments). Es tracta d'establiments de categoria mitja-alta i de petites dimensions que es caracteritzen per ser apartaments amb serveis hotelers integrats. Una fórmula atractiva per a tots aquells que viatgen en família o fan estades més llargues de lo convencional per motius acadèmics o laborals. Cal afegir que al districte de Sarrià-Sant Gervasi s'hi ubiquen nombroses universitats, fet que podria influenciar en la concentració d'hotels apartaments.

Pel que fa a la subcategoria d'apartaments turístics es tracta d'una modalitat amb només 11 establiments situats a 7 dels 10 districtes de la ciutat i amb una especial presència al districte de l'Eixample (4 establiments). En la majoria de casos el nombre de places per establiment és inferior que en els hotels i hotels apartament. Malgrat tractar-se d'edificis sencers dedicats a aquest ús presenten mides diverses, fet que els permet situar-se tant en edificis de diferents tipologies arquitectòniques com en diferents tipus de trames urbanes.

Distribució territorial dels apartaments turístics, 2016



Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Habitatges d'Ús Turístic (HUTs)

A Barcelona hi ha 9.669 llicències d'habitatges d'ús turístic repartides en 4.092 finques, fet que es tradueix en una mitjana de 2,4 habitatges d'ús turístic per finca. Aquest indicador és d'especial interès a l'hora de determinar l'impacte dels habitatges d'ús turístic a escala de barri i de carrer, així com els seus efectes sobre la població resident.

De les 9.669 llicències registrades només el 28% es localitzen en finques amb un únic habitatge d'ús turístic. El 72% restant de llicències es localitzen en finques on hi ha un o més habitatges d'ús turístic, podent arribar a concentrar, segons les dades recollides, fins a 75 habitatges d'ús turístic en un mateixa finca.

Nombre de llicències per finca, 2016

Llicències	Finques	%
1	2.718	66,42
2	595	14,54
3	205	5,01
4	136	3,32
5	83	2,03
6	64	1,56
7	30	0,73
8	44	1,08
9	21	0,51
10	46	1,12
Més de 10	150	3,67
TOTAL	4.092	100

Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Nombre de finques segons nombre de llicències, 2016

Llicències	Finques	%
1	2.718	28,11
2	1.190	12,31
3	615	6,36
4	544	5,63
5	415	4,29
6	384	3,97
7	210	2,17
8	352	3,64
9	189	1,95
10	460	4,76
Més de 10	2.592	26,81
TOTAL	9.669	100

Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

No obstant, si es prenen com a objecte d'anàlisi les 4.092 finques, les xifres ens indiquen que el 66% d'aquestes contenen únicament 1 habitatge d'ús turístic, mentre que el 4% de les finques tenen més de 10 llicències d'habitatges d'ús turístic.

Si bé és cert que la majoria de finques concentren únicament 1 habitatge d'ús turístic, és necessari subratllar que prop de tres quartes parts del total d'habitatges d'ús turístic es troben en finques amb més d'una llicència. Per tant, és necessari veure la distribució territorial dels habitatges d'ús turístic i identificar quines són les zones amb més càrrega.

El mapa de distribució dels habitatges d'ús turístic ens mostra una forta concentració a la part central de la ciutat, essent l'Eixample el districte amb major concentració amb 4.467 llicències. L'Eixample és també el districte amb una proporció més elevada de llicències per finca (2,66) i on s'hi troben més finques amb múltiples llicències. La grandària dels edificis, la seva tipologia arquitectònica i l'elevat cost d'alguna de les zones, són factors que han contribuït a la proliferació de nombrosos habitatges d'ús turístic en una mateixa finca. Si bé és cert que el Passeig de Gràcia i els carrers que l'envolten tenen menys població resident, i per tant la pressió de la població flotant sobre la resident no és tant elevada com a altres zones, cal recordar que es tracta del districte amb més població de Barcelona i el que té una densitat (hab/km2) més elevada. Aquest fet resulta d'especial interès a l'hora de considerar l'efecte real de les més de 29.000 places turístiques sobre la població resident. La incidència del nombre de places sobre l'espai públic del districte es veu condicionada per la morfologia de la seva trama urbana, caracteritzada per l'amplada i l'ortogonalitat dels seus carrers i la seva capacitat d'absorció, molt més elevada que en altres teixits més densificats o amb trames històriques.

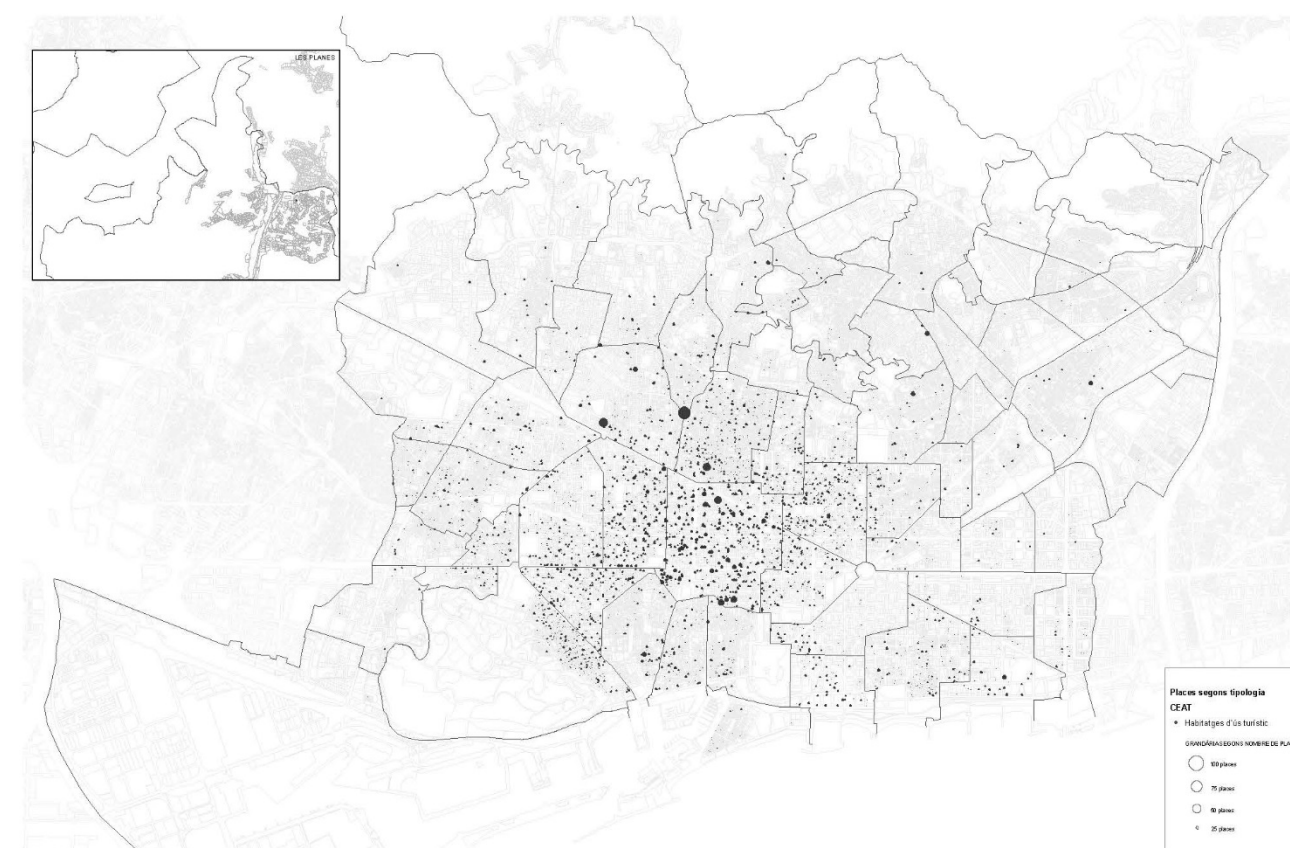
Sant Martí, Sants-Montjuïc i Gràcia acumulen més del 35% del total d'habitatges d'ús turístic, una xifra que malgrat ser inferior al 46% que acumula l'Eixample, incideix de manera diferent sobre el territori. La distribució territorial dels habitatges d'ús turístic en aquests districtes mostra clarament la seva concentració en alguns dels barris que els conformen. En efecte, el barri de la Vila de Gràcia concentra el 73% del total dels habitatges d'ús turístic del districte de Gràcia, mentre que en menor mesura ho fan el barri de Poble Sec amb un 45% del total del districte de Sants-Montjuïc, i el barri del Poblenou amb un 34% en relació al districte de Sant Martí. L'elevada concentració d'establiments en aquests barris queda agreujada en el moment que s'hi afegeix la capa de morfologia urbana. Barris conformats per trames urbanes històriques amb carrers inferiors als 12 metres d'amplada, i en el cas de la Vila de Gràcia amb la major part dels carrers inferiors als 8 metres d'amplada, que presenten densitats importants i una elevada ocupació de l'espai públic.

Habitatges d'ús turístic per districtes, 2016

	Establiments	Places
Ciutat Vella	605	3.105
Eixample	4.467	29.506
Sants-Montjuïc	1.206	6.180
Les Corts	266	1.605
Sarrià-Sant Gervasi	517	3.557
Gràcia	1.080	5.967
Horta-Guinardó	253	1.429
Nou Barris	23	118
Sant Andreu	81	536
Sant Martí	1.171	7.011
TOTAL	9.669	59.014

Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Habitatges d'ús turístic segons places per finca, 2016



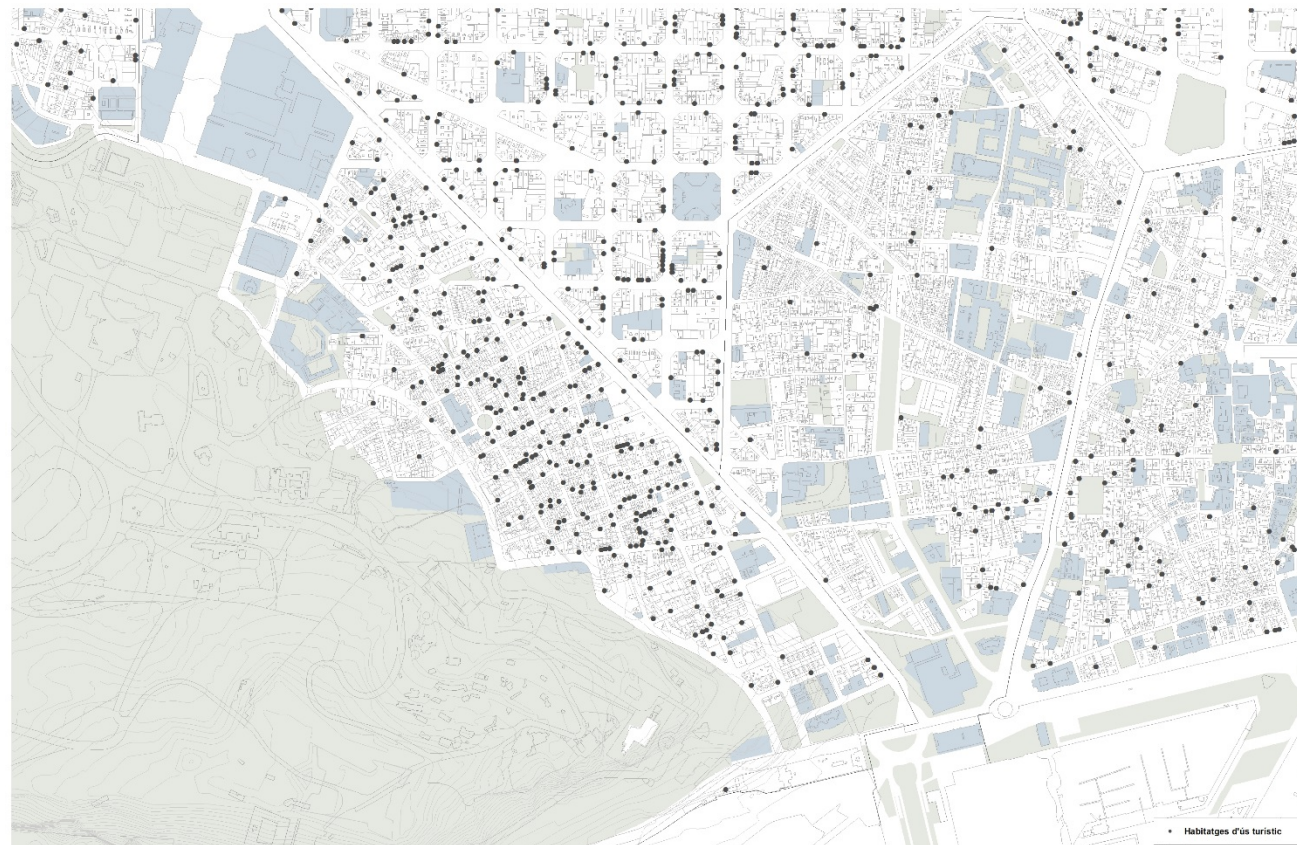
Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Ciutat Vella és sens dubte el districte de Barcelona més turístic i el que, a priori, més pressió turística rep. La seva trama irregular de carrers estrets i de difícil permeabilitat ha contribuït a la saturació de nombrosos espais, arribant a comportar molèsties importants als veïns. Amb l'objectiu de regular els establiments de concurrència pública, entre els quals s'inclouen tots els allotjaments turístics, el districte va incloure dins la modificació del Pla especial d'establiments de concurrència pública del 2010 i del 2013 una sèrie de condicionants a l'hora d'atorgar llicències per a habitatges d'ús turístic, fet que va aturar l'augment d'aquestes durant el darrer quinquenni. Actualment el districte té 605 establiments que sumen 3.105 places, posicionant-se com el segon districte amb més establiments per finca (2,6) després de l'Eixample. Entre els objectius que presenta la darrera modificació del Pla, apareix l'agrupació dels establiments en determinades finques, extingint totes aquelles llicències que el 2019 no s'hagin agrupat en edificis sencers o en edificis amb altres usos que no siguin el d'habitatge.

L'entrada en vigor del Pla i la conseqüent suspensió de llicències d'habitatges d'ús turístic, ha repercutit, de retruc, en la proliferació d'habitatges d'ús turístic al Poble Sec. Durant els darrers 5 anys el districte de Sants-Montjuïc ha multiplicat per 4,5 el nombre d'habitatges d'ús turístic, concentrant prop de la meitat d'aquests al barri del Poble Sec. D'aquesta manera, de les 258 llicències existents l'any 2011 al districte de Sants-Montjuïc s'ha passat a 1.206 l'any 2016, 542 de les quals es situen al Poble Sec. Es tracta doncs, d'unes xifres molt superiors a les de barris com el Raval (180 establiments) o el Barri Gòtic (181 establiments), que formen part del total de 605 establiments pel conjunt de Ciutat Vella.

De manera similar que els barris de Ciutat Vella, el Poble Sec presenta una trama urbana de carrers estrets i de difícil permeabilitat que dificulten la capacitat d'absorció del turisme i la convivència amb els veïns.

Habitatges d'ús turístic al barri del Poble Sec, 2016



Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Residències col·lectives d'allotjament temporal

Barcelona té 51 residències col·lectives d'allotjament temporal repartides a 8 dels 10 districtes.

Residències col·lectives d'allotjament temporal per districtes, 2016

	Establiments	Places
Ciutat Vella	7	680
Eixample	10	523
Sants-Montjuïc	5	603
Les Corts	5	914
Sarrià-Sant Gervasi	13	1.318
Gràcia	6	570
Horta-Guinardó	3	712
Nou Barris	-	-
Sant Andreu	-	-
Sant Martí	2	1.267
TOTAL	51	6.587

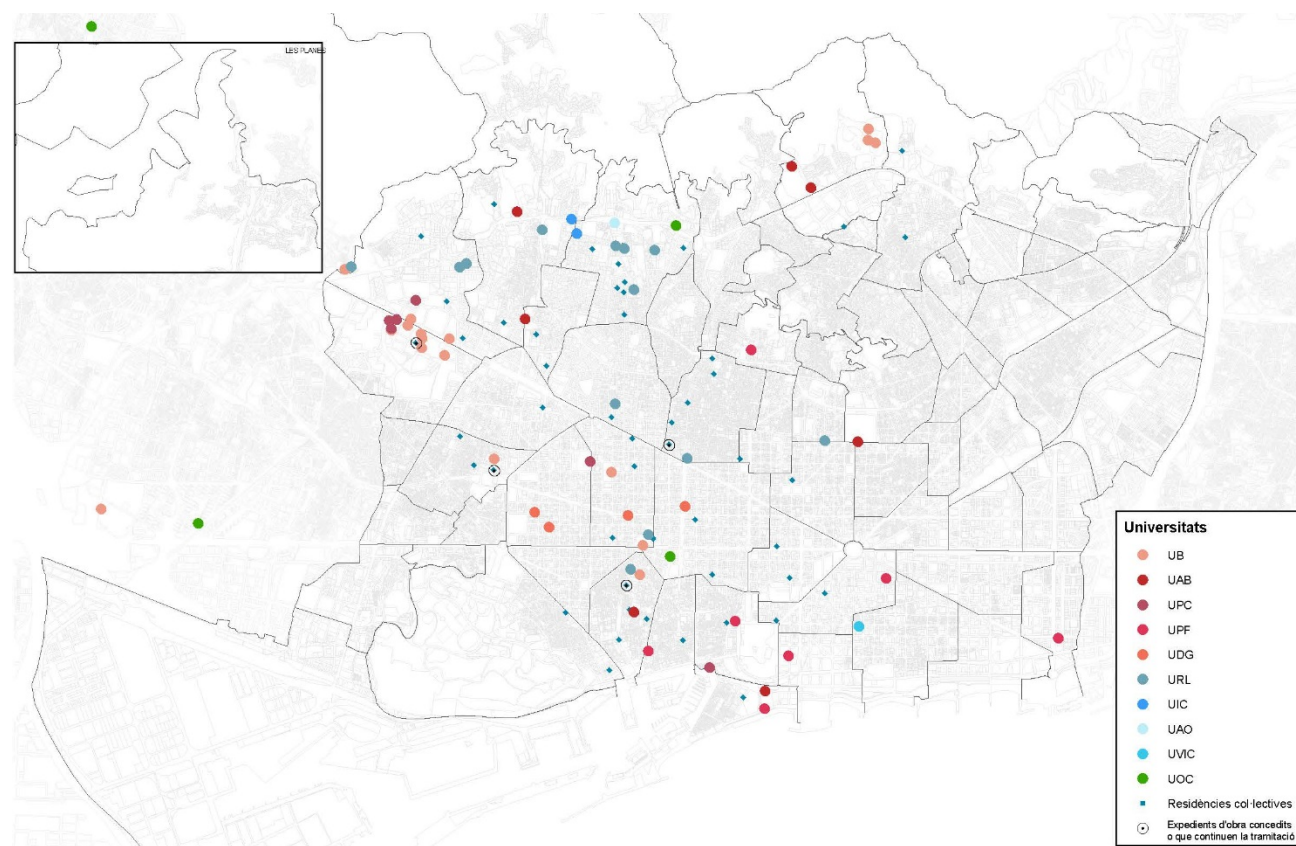
Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

La distribució territorial de les residències està correlacionada amb la ubicació de les universitats. En aquest sentit es pot observar com el districte amb més residències d'estudiants, Sarrià-Sant Gervasi (13), és alhora el segon districte amb més universitats (12), pel darrera del districte veí de Les Corts (14).

Si bé la part alta de Barcelona concentra prop del 50% de les universitats de la ciutat, hi ha una altra agrupació important d'universitats al centre de la ciutat. Als districtes de l'Eixample i Ciutat Vella s'hi concentren un total de 17 universitats. Aquesta xifra incideix directament amb el nombre de residències d'estudiants, que sumen 10 establiments a l'Eixample i 7 a Ciutat Vella.

La presència de residències d'estudiants a la resta de la ciutat és menys significativa, arribant a ser nul·la als districtes de Sant Andreu i Nou Barris.

Residències col·lectives d'allotjament temporal i universitats, 2016



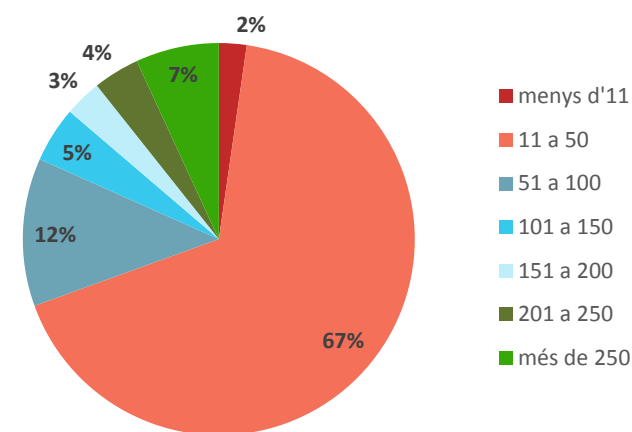
Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Albergs de joventut

Barcelona té una oferta de 131 albergs que sumen un total de 9.674 places. Es tracta d'establiments de dimensions variables que poden arribar a tenir des de 8 places, el més petit, fins a 646 places, el més gran. Malgrat les diferències de capacitat entre els diferents albergs, prop del 70% d'ells tenen entre 11 i 50 places i només 9 depassen les 250 places.

Tradicionalment, els albergs eren un tipus d'allotjaments dedicats exclusivament a joves i famílies a un preu assequible. Actualment estan oberts a tots els públics i els seus preus són variables en funció dels seus serveis i prestacions. Alhora, els seus preus varien en funció del tipus de titularitat de l'alberg, és a dir si es tracta d'albergs públics (amb preus fixats per la Generalitat de Catalunya), si són privats o bé si són públics amb gestió privada. Dels 131 albergs existents a la ciutat de Barcelona només 1 alberg és de titularitat de la Generalitat de Catalunya (Mare de Déu de Montserrat, amb capacitat per a 220 persones). La resta són de titularitat i gestió privada.

Albergs de joventut segons places, 2016



Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Pel que fa a la distribució territorial és important remarcar que a tots els districtes, excepte el de Nou Barris, compten amb 1 o més albergs. L'Eixample, de la mateixa manera que en les altres categories, encapçala la llista amb 63 albergs, seguit, amb molts menys establiments, pels districtes de Sants-Montjuïc, Gràcia i Ciutat Vella.

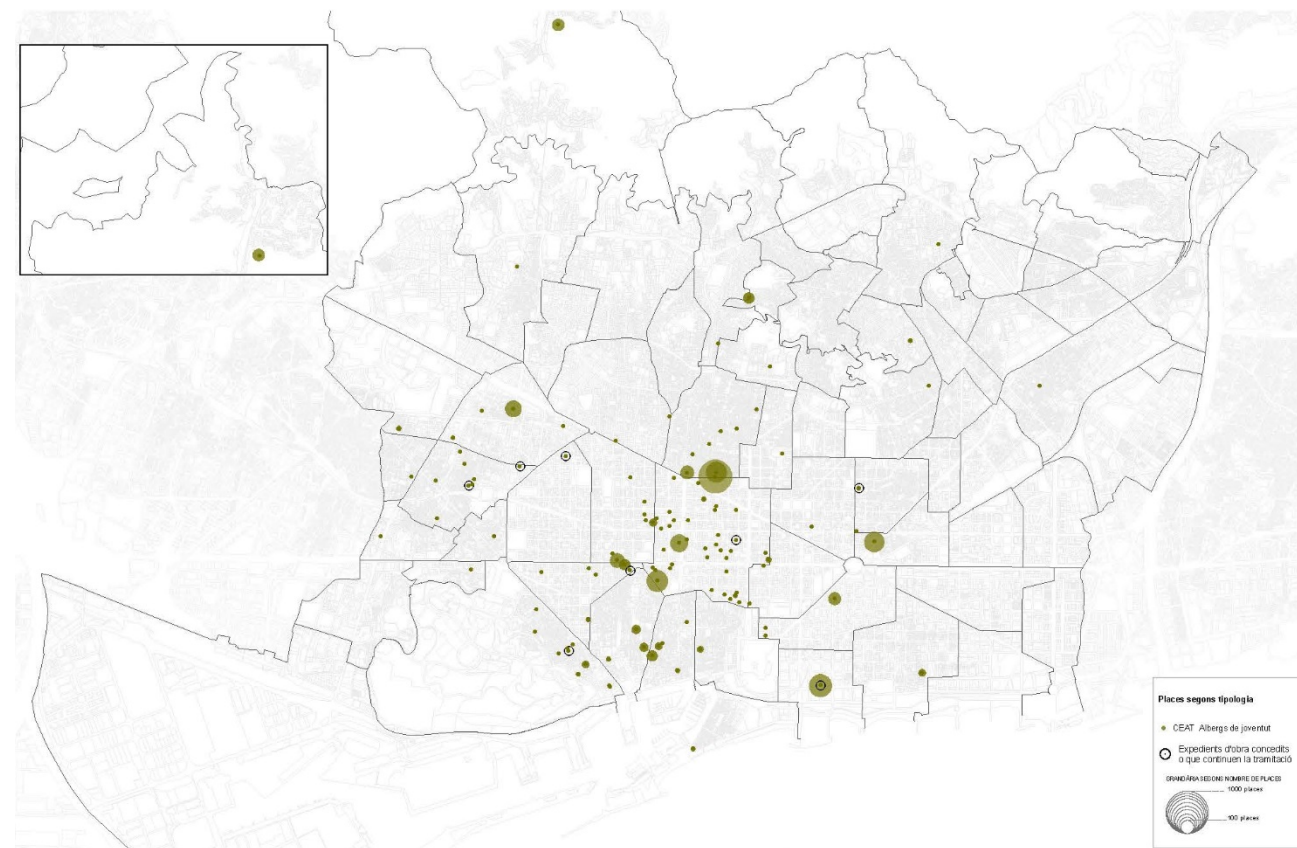
La grandària dels albergs és un altre dels condicionants importants a l'hora d'entendre el seu pes a cada districte i especialment a escales més petites com la de barri. En aquest sentit, encara que l'Eixample és el districte que suma més places d'albergs, també és el districte amb més albergs de petites dimensions. Per contra, altres districtes com Gràcia o Sant Martí mantenen una proporció de places per alberg molt més elevada malgrat el nombre reduït d'albergs que tenen, fet que es tradueix en una pressió més forta sobre un espai concret.

Albergs de joventut per districtes, 2016

	<i>Establiments</i>	<i>Places</i>
Ciutat Vella	10	1.214
Eixample	63	3.070
Sants-Montjuïc	22	976
Les Corts	5	583
Sarrià-Sant Gervasi	6	354
Gràcia	12	1.838
Horta-Guinardó	3	166
Nou Barris	0	0
Sant Andreu	1	12
Sant Martí	9	1.461
TOTAL	131	9.674

Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Distribució territorial dels albergos de joventut, 2016

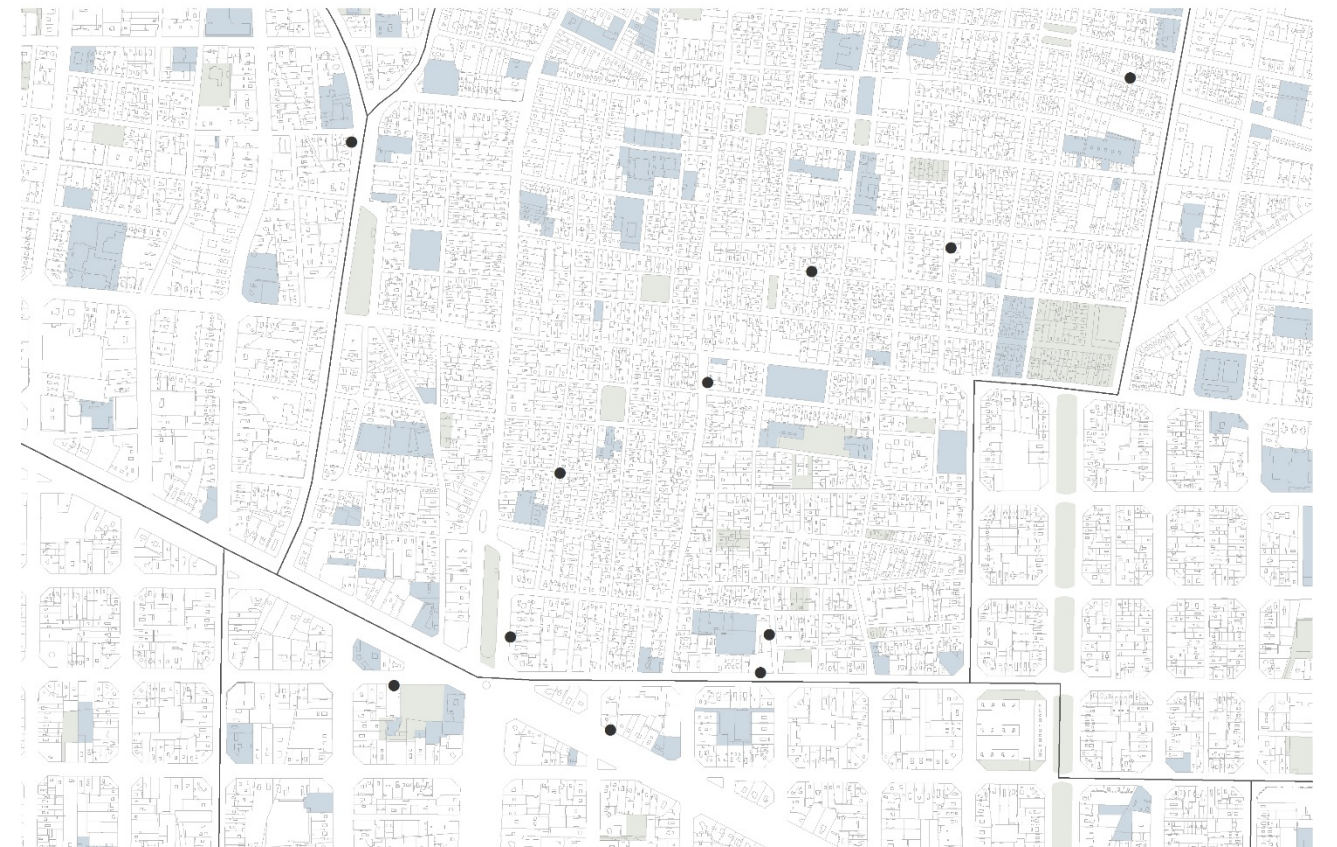


Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

Si baixem a escala de barri i ens centrem al barri de la Vila de Gràcia, es pot observar com en tant sols 5 anys el barri ha passat de no tenir cap alberg a concentrar-ne 8. Una xifra petita en comparació amb els 41 albergos que s'ubiquen al barri limítrof de la Dreta de l'Eixample, però important quan s'observa la seva relació de places. En efecte, el barri de la Vila de Gràcia concentra 1.523 places en tant sols 8 albergos, que es tradueix en una mitjana de 190 places per alberg. Una relació 3,5 vegades més gran que la que existeix a la Dreta de l'Eixample (1.977 places en 41 albergos).

Actualment, 3 dels 8 albergos tenen capacitat per més de 250 persones, entre els quals s'hi troba l'alberg més gran de Barcelona amb 646 places. A més a més, és important destacar que dos d'ells es situen a la mateixa illa de cases, sumant 1.047 places, i el tercer d'ells es troba a menys de 400 metres (265 places).

Distribució dels albergos de joventut al districte de Gràcia, 2016



Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació, que consten a la base de dades municipal, a data de 16 de desembre de 2016.

10. DIAGNOSI

La diagnosi es realitza a 3 nivells diferents que permeten delimitar les diferents zones de regulació del PEUAT: incidència de la població flotant, incidència del turisme sobre l'espai públic i característiques morfològiques dels teixits urbà.

a) Nivell 1. Incidència de la població flotant

Aquest primer nivell d'anàlisi té en compte la incidència dels establiments sobre la població resident, és a dir, la relació entre la població flotant i la població resident. Aquest exercici permet identificar aquells barris o àmbits de la ciutat amb una major oferta de places turístiques i alhora determinar quin és el seu pes respecte la població que hi resideix.

En aquest sentit, el fenomen de substitució de l'activitat residencial preexistent tradicional, la d'habitatge, a favor d'altres usos, també residencials, però amb una clara vocació turística ha generat tensió en determinats barris de la ciutat. La proliferació en el territori dels usos residencials turístics suposa la convivència de dinàmiques diferents entre el turista i el resident que moltes vegades impacten en la vida quotidiana del barri. En altres ocasions, també es produeixen fenòmens indirectes, com per exemple l'increment del preu de l'habitatge per sobre de les possibilitats dels residents; la disminució del parc disponible com a habitatge principal; o l'alteració del comerç, que sovint s'allunya del comerç de proximitat i s'especialitza en les necessitats, reals o creades, dels turistes.

L'objectiu del PEUAT és justament el de regular les condicions d'implantació dels usos relacionats amb les diverses tipologies d'establiments que regula, tenint sempre en compte les repercussions sobre l'habitatge, l'espai i el paisatge urbà. D'aquesta manera es persegueix el manteniment de la massa residencial ciutadana i la convivència equilibrada entre els diferents usos urbans, evitant així, dinàmiques de substitució de la població resident, una major pressió sobre l'espai urbà, la transformació del teixit comercial i possibles conflictes originats per la convivència, molts cops mal resolta, entre la població resident i dinàmiques derivades de l'activitat turística.

Amb l'anàlisi de la relació entre població flotant i població resident es pretén identificar, justament, aquelles zones de la ciutat que o bé ja experimenten un clar desequilibri entre aquests usos o es troben en una etapa inicial d'aquest fenomen.

Per tal de determinar aquesta incidència es calculen dos indicadors: la relació entre la població flotant i la població resident, i la relació entre població flotant i la població total, és a dir, la suma de la població flotant i la població resident.

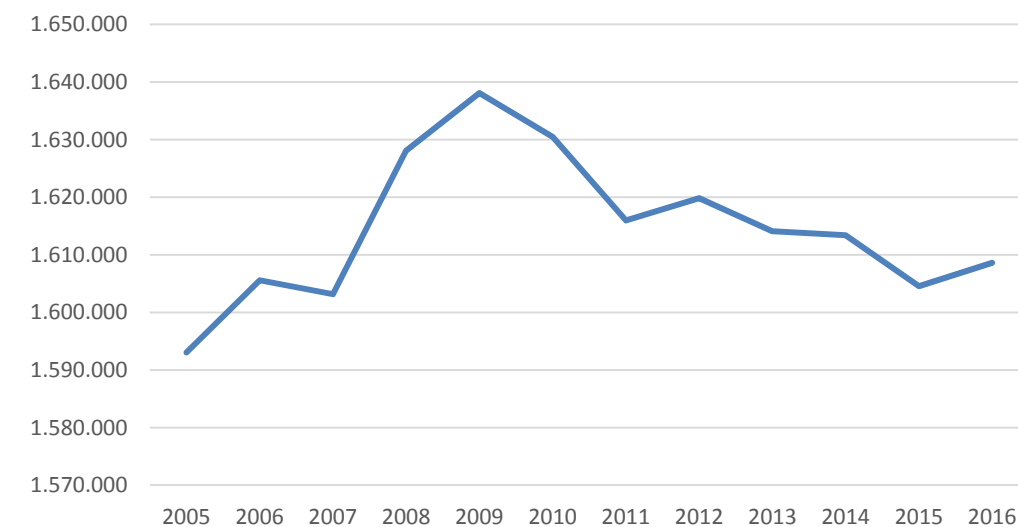
Ambdós indicadors es calculen a partir l'oferta de places dels establiments regulats pel PEUAT. Les dades de població flotant s'obtenen a partir de les places estipulades per cada establiment segons les diferents tipologies i que ja han estat tractades a l'apartat anterior. S'utilitza la variable *places* ja que és la única variable que permet homogeneïtzar les diverses tipologies d'establiments (establiments hotelers, apartaments turístics, habitatges d'ús turístic, residències col·lectives i albergs de joventut). En el cas dels HUTs l'oferta de places s'estableix a partir de l'estimació que es proposa al Pla Especial Urbanístic d'Habitatges Turístics que es calcula mitjançant una equivalència de 1 resident per cada 15 m² de superfície útil o bé per la indicació dels ocupants màxims de l'habitatge en aquells casos que s'especifiqui. Cal remarcar que la població flotant no és una dada estadística d'ocupació anual sinó el potencial màxim d'oferta que podria assolir l'activitat dels establiments d'ús turístic de la ciutat. Finalment, les dades de població resident s'obtenen de la lectura del Padró d'habitants per l'any 2016.

EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ A LA CIUTAT DE BARCELONA I LA DISTRIBUCIÓ D'ESTABLIMENTS

Abans d'entrar en l'anàlisi dels dos indicadors, és necessari repassar de forma sintètica quina ha estat l'evolució de la població de la ciutat de Barcelona aquests darrers anys, tant pel que fa als districtes com als barris.

Actualment, la ciutat de Barcelona té una població de poc més de 1,6 milions de persones. Al llarg dels darrers 10 anys la xifra ha anat basculant, arribant al màxim de població l'any 2009 (1.638.103) i mantenint una baixada continua fins a dia d'avui amb 1.608.632 habitants.

Evolució de la població resident a Barcelona segons padró municipal, 2005-2016



Font: Padró municipal.

Població dels districtes de Barcelona, 2016

Ciutat Vella	99.466
Eixample	264.152
Sants-Montjuïc	181.272
Les Corts	81.424
Sarrià-SantGervasi	147.981
Gràcia	120.519
Horta-Guinardó	167.402
Nou Barris	165.274
Sant Andreu	146.538
Sant Martí	234.604
Barcelona	1.608.632

Font: Padró municipal.

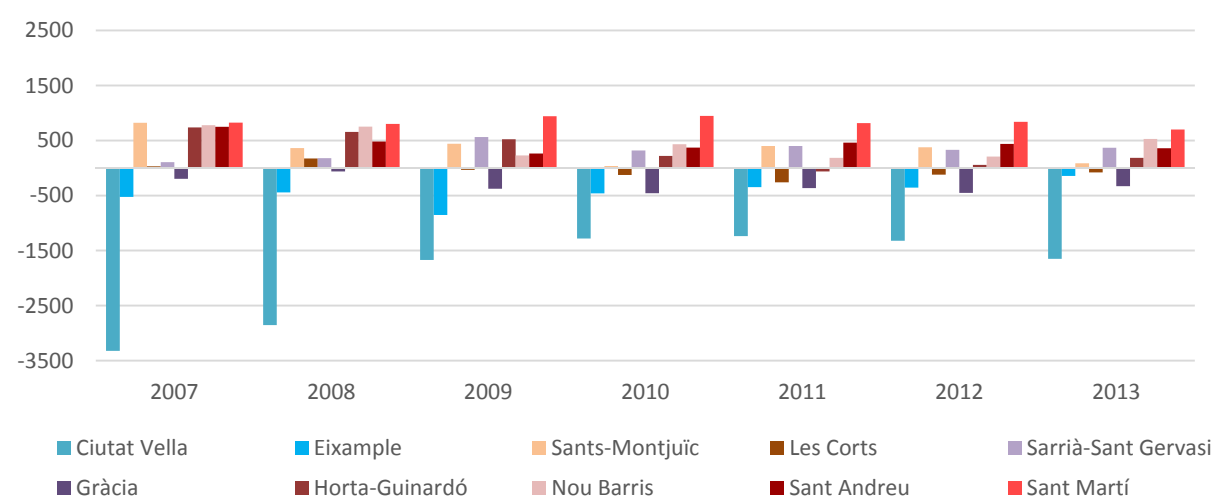
Ara bé, l'evolució de la població als 10 districtes al llarg del període 2007-2014 mostra una clara tendència a perdre població en determinats barris i a guanyar-ne a altres. El districte que ha perdut més població al llarg d'aquest període ha estat el de Ciutat Vella, amb una pèrdua de pràcticament 11.000 habitants. Aquesta pèrdua es concentra especialment al Barri Gòtic, amb 12.035 habitants menys, i més lleugerament a la Barceloneta, amb 740 habitants.

Per contra el Raval té un balanç positiu amb 1.876 nous habitants i el barri de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera pràcticament es manté. El districte d'Horta-Guinardó, el de Nou Barris i el de Les Corts també perden població però de forma menys significativa.

Respecte a la resta de districtes (l'Eixample, Sants – Montjuïc, Sant Andreu, Gràcia, Les Corts i Nou Barris) tots augmenten en major i menor mesura les xifres de població resident. El Districte de Sant Martí es troba al capdavant, amb més de 10.000 habitants nous, increment concentrat als barris del Poblenou i Diagonal Mar i el Front Marítim, amb 6.280 habitants entre els dos.

Més enllà dels registres de població resident als districtes i barris de la ciutat de Barcelona, els canvis de domicili intra-municipals, és a dir, d'on marxen i d'on venen els barcelonins, és una variable que complementa la lectura de l'evolució de la població total i permet una millor comprensió de les dinàmiques urbanes.

Canvis de domicili intra-municipals a Barcelona per districtes, 2007 – 2013



Font: Padró municipal.

Tal i com mostra la gràfica, el districte de Ciutat Vella és, amb diferència, el que registra una dinàmica negativa més important en relació a la pèrdua de població empadronada al llarg d'aquests darrers anys. En menor mesura, l'Eixample i Gràcia, també registren una pèrdua de població empadronada.

Tal i com ja s'ha desenvolupat al capítol 9, la distribució territorial de les diverses tipologies d'establiments segons districtes i barris indica una tendència a la concentració de l'oferta en determinades zones de la ciutat, especialment aquelles amb major concurrència turística i comercial. Els districtes de l'Eixample i Ciutat Vella concentren més de la meitat de l'oferta d'establiments, tant pel que fa el nombre d'establiments com el nombre de places. Concretament, és important ressaltar que a l'Eixample s'hi ubica pràcticament la meitat dels establiments de la ciutat. Un dels altres àmbits que concentra una major oferta turística i que ha experimentat un increment significatiu aquesta darrera dècada és el litoral, i, en especial, el litoral del districte de Sant Martí amb els desenvolupaments del 22@ i Diagonal Mar. Tot i això, l'increment de l'oferta d'establiments també ha estat acusada en d'altres àmbits de la ciutat amb un caràcter molt residencial com ara Gràcia o Sants – Montjuïc.

Establiments segons tipologies, 2016

	Establiments	Places
Establiments d'allotjament turístic		
Hotels	430	74.172
Hotels Apartament	30	2.836
Hostals o pensions	295	6.745
Apartaments turístics	11	739
Albergs de joventut	123	131
Residències col·lectives d'allotjament temporal	47	51
Habitatges d'ús turístic	9.669	9.669
TOTAL	10.617	159.767

Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació.

Els 20 barris de la ciutat de Barcelona amb una major oferta de places d'allotjament turístic, 2016

Barris	Districte	TOTAL	
		Establiments	Places
la Dreta de l'Eixample	Eixample	1.888	29.450
el Raval	Ciutat Vella	274	11.154
el Barri Gòtic	Ciutat Vella	297	10.364
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	Eixample	774	9.569
la Vila de Gràcia	Gràcia	787	6.908
el Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	121	6.890
el Poblenou	Sant Martí	412	6.040
el Poble Sec	Sants-Montjuïc	576	5.886
Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	Sant Martí	149	5.311
Sant Antoni	Eixample	614	5.303
la Nova Esquerra de l'Eixample	Eixample	447	5.189
les Corts	Les Corts	227	5.028
la Sagrada Família	Eixample	784	4.909
Sant Gervasi - Galvany	Sarrià-Sant Gervasi	295	4.250
el Fort Pienc	Eixample	346	4.137
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	Ciutat Vella	208	3.857
Sants	Sants-Montjuïc	269	3.589
la Maternitat i Sant Ramon	Les Corts	55	3.506
Hostafrancs	Sants-Montjuïc	193	3.337
la Barceloneta	Ciutat Vella	79	2.992

Font: Llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació.

En aquest sentit, una anàlisi de l'oferta de places turístiques per barris, permet realitzar una aproximació territorial molt més acurada. Així, els barris amb una major concentració de places són, per ordre, la Dreta de l'Eixample (29.450 places), el Raval (11.154 places), el Gòtic (10.364 places), l'Antiga Esquerra de l'Eixample (9.569 places), la Vila de Gràcia (6.908), el Parc i la Llacuna del Poblenou (6.890 places), el Poblenou (6.040 places), el Poble Sec (5.886 places), Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (5.311) i Sant Antoni (5.303). Per altra banda, i amb una

casuística molt diferent, és important assenyalar que determinats barris de la ciutat de Barcelona no ofereixen ni una sola plaça d'allotjament turístic. Així, dels districtes de Nou Barris, Horta-Guinardó i Sant Andreu, els barris de Baró de Viver, Vallbona, Ciutat Meridiana, Torre Baró, la Trinitat Nova, Can Peguera, el Turó de la Peira, la Clota i Montbau no disposen de cap establiment turístic, el que suposa un contrast molt significatiu amb d'altres barris de fins i tot el mateix districte.

INDICADOR 1. RELACIÓ POBLACIÓ FLOTANT I LA POBLACIÓ RESIDENT

Aquest primer indicador calcula la relació entre les places de tots els establiments d'un barri i la seva població resident. A diferència de l'anàlisi de l'oferta d'establiments als districtes i als barris, la incorporació de la població resident com a variable que pondera l'oferta permet aproximar de forma més precisa quin és el grau d'incidència real de l'oferta turística sobre un barri. Per tant, el grau d'incidència d'un nombre determinat d'establiments o places turístiques d'un barri serà diferent segons el volum de població resident. Tenir aquest element present és important a l'hora d'interpretar els valors de l'indicador.

Actualment, a la ciutat de Barcelona hi ha 25 barris on la relació entre places i residents és superior a la mitjana de la ciutat, que es situa al 8,3%. Tal i com s'observa al plànol, aquests barris es localitzen, en la seva majoria, per sota de la Diagonal, exceptuant la Vila de Gràcia (malgrat que es localitza al centre de la ciutat) i la Vall d'Hebron. Aquests 25 barris concentren el 84,7% del total d'establiments de la ciutat, el que suposa el 88,7% de les places. Respecte els establiments hotelers (hotels, hotels apartament i hostals o pensions), aquestes xifres augmenten fins el 91,2% en relació als establiments i el 92,6% en relació a les places. És, per tant, significativa la concentració de l'oferta en aquest àmbit on la Diagonal ben bé al llarg del seu traçat i exceptuant alguns barris centrals com ara la Vila de Gràcia, faria de frontera entre casuístiques ben diferenciades.

D'aquests 25 barris, destaquen, per sobre de la resta, la Dreta de l'Eixample i el Barri Gòtic on la relació entre població flotant i població resident supera el 60%. És a dir, ambdós barris, per cada 10 residents hi corresponen 6 places d'allotjament turístic. Aquesta xifra s'incrementa si es realitza el mateix exercici a nivell d'illa¹⁰, on, en determinades àrees d'aquests dos barris, la relació entre població flotant i població resident arriba a triplicar-se: concretament, als entorns de Plaça Catalunya i al llarg de l'eix del Passeig de Gràcia, zones on l'oferta d'allotjaments turístics és molt elevada i els usos residencials han anat reduint-se en detriment d'usos terciaris.

Barris de la ciutat que superen la mitjana del 8,3% en relació a la població flotant i la població resident, 2016

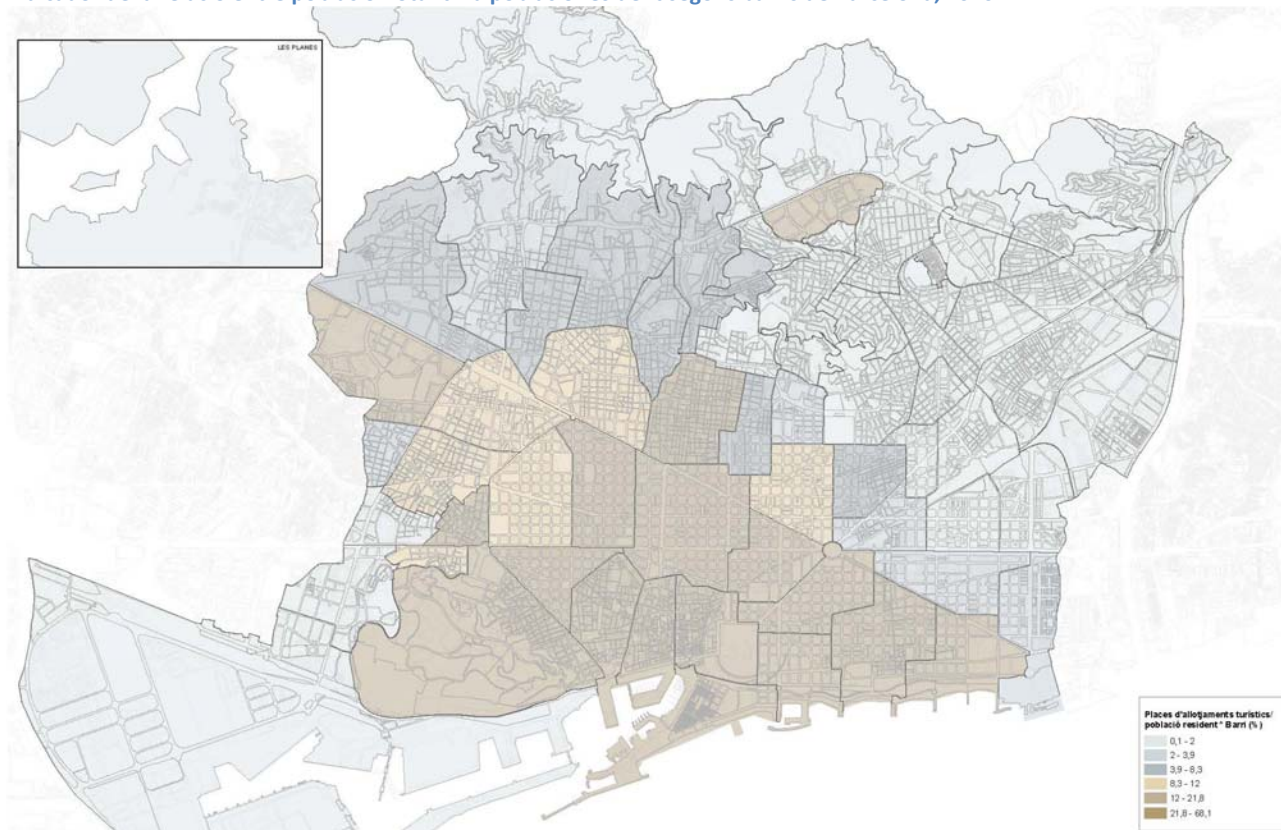
	Barri	Districte	Població resident	TOTAL		Indicador 1. pob. flotant / pob. resident
				Establiments	Places	
2	el Barri Gòtic	Ciutat Vella	15,053	297	10,364	68.9%
7	la Dreta de l'Eixample	Eixample	43,649	1,888	29,450	67.5%
66	el Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	14,838	121	6,890	46.4%
69	Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	Sant Martí	13,478	149	5,311	39.4%
1	el Raval	Ciutat Vella	47,242	274	11,154	23.6%
8	l'Antiga Esquerra de l'Eixample	Eixample	41,836	774	9,569	22.9%
67	la Vila Olímpica del Poblenou	Sant Martí	9,323	115	1,994	21.4%
15	Hostafrancs	Sants-Montjuïc	15,868	193	3,337	21.0%
3	la Barceloneta	Ciutat Vella	14,898	79	2,992	20.1%
68	el Poblenou	Sant Martí	33,802	412	6,040	17.9%
4	Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	Ciutat Vella	22,273	208	3,857	17.3%
12	la Marina del Prat Vermell	Sants-Montjuïc	1,158	4	200	17.3%
20	la Maternitat i Sant Ramon	Les Corts	23,975	55	3,506	14.6%
11	el Poble Sec	Sants-Montjuïc	40,261	576	5,886	14.6%
10	Sant Antoni	Eixample	38,233	614	5,303	13.9%
31	la Vila de Gràcia	Gràcia	50,232	787	6,908	13.8%
5	el Fort Pienc	Eixample	31,254	346	4,137	13.2%
41	la Vall d'Hebron	Horta-Guinardó	5,746	3	696	12.1%
19	les Corts	Les Corts	45,563	227	5,028	11.0%
6	la Sagrada Família	Eixample	51,336	784	4,909	9.6%
14	la Font de la Guatlla	Sants-Montjuïc	10,592	77	959	9.1%
26	Sant Gervasi - Galvany	Sarrià	47,275	295	4,250	9.0%
9	la Nova Esquerra de l'Eixample	Eixample	57,844	447	5,189	9.0%
18	Sants	Sants-Montjuïc	40,638	269	3,589	8.8%
22	Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	Sarrià	4,604	5	402	8.7%

Font: elaboració pròpia a partir del llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació i el Padró d'habitants 2016.

* Respecte els valors de la Marina del Prat Vermell cal especificar que és un barri amb molt poca població, en transformació, per la qual cosa l'existència d'un sol hotel, situat a la Zona Franca, suposa un resultat desproporcionat de la relació entre places i població resident sense que s'hagi de considerar un sector urbà problemàtic

¹⁰Veure Annex: Plànol de la població flotant respecte la població resident per illes

Indicador de la relació entre població flotant i la població resident segons barris de Barcelona, 2016



Font: elaboració pròpia a partir del llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació i el Padró d'habitants 2016.

A continuació, s'hi posicionen els barris del Parc i la Llacuna del Poblenou i de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou, amb xifres, respectivament, del 46,4% i el 39,4% de relació entre població flotant i resident. Dos barris que encara es troben en una etapa de desenvolupament arrel de les importants transformacions urbanístiques però que alhora mostren com juntament amb l'increment de nova població resident també han experimentat un increment molt significatiu de l'oferta turística i, en especial, establiments hotelers.

INDICADOR 2. RELACIÓ ENTRE LA POBLACIÓ FLOTANT I LA POBLACIÓ TOTAL¹¹

A diferència de l'indicador de relació entre la població flotant i la població resident, aquest segon indicador estableix com a denominador la població total del barri, és a dir, la suma entre la població resident i les places turístiques ofertades.

Tal i com s'observa en la taula de l'indicador, on apareixen els barris que es troben per sobre la mitjana de la ciutat, la distribució dels barris respecte el primer indicador no canvien. Es mantenen els 25 barris enumerats a l'indicador anterior.

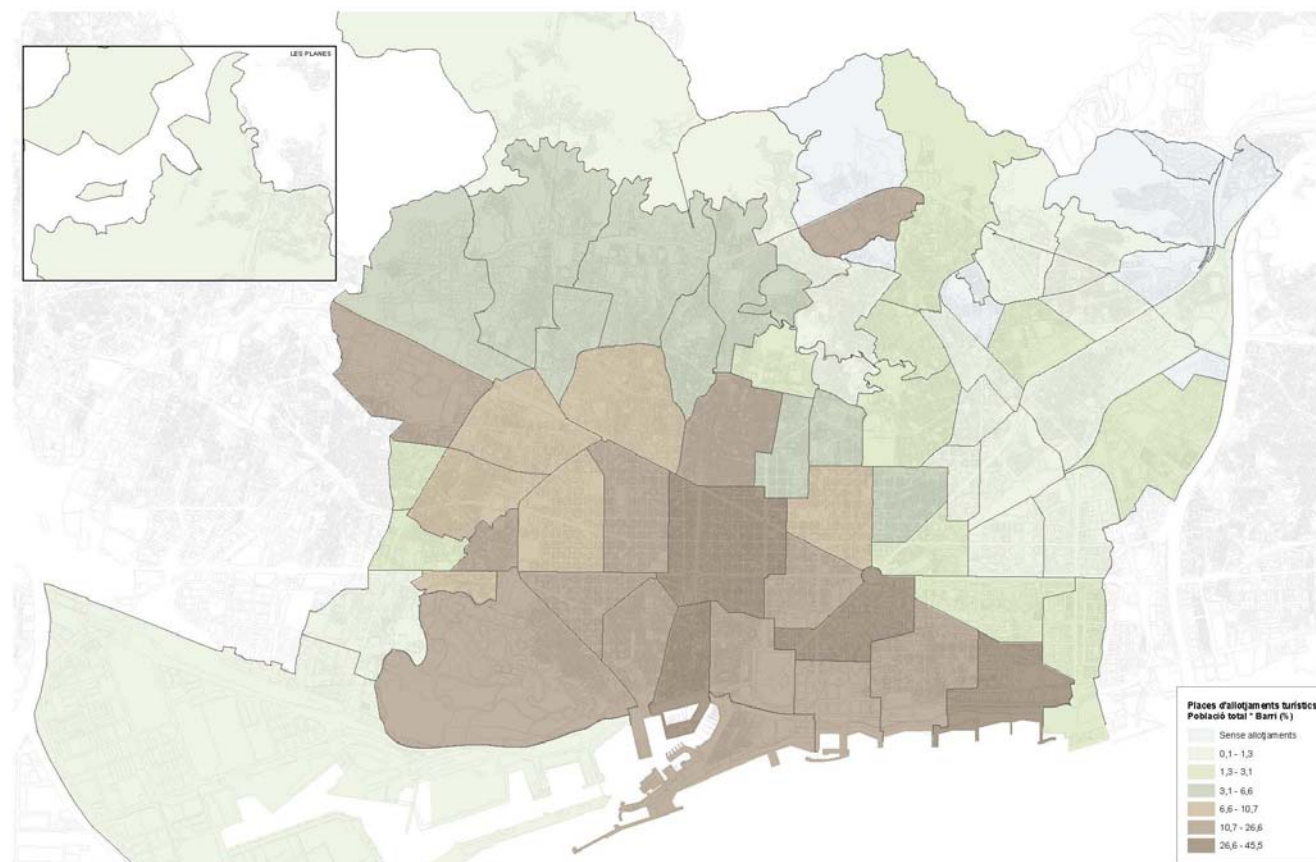
Barris de la ciutat que superen la mitjana del 6,6% en relació a la població flotant i la població total, 2016

Barri	Districte	Població resident	TOTAL		Indicador 2. pob. flotant / pob. total (pob. resident + pob. flotant)
			Establiments	Places	
2 el Barri Gòtic	Ciutat Vella	15.053	297	10.364	40.8%
7 la Dreta de l'Eixample	Eixample	43.649	1.888	29.450	40.3%
66 el Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	14.838	121	6.890	31.7%
69 Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	Sant Martí	13.478	149	5.311	28.3%
1 el Raval	Ciutat Vella	47.242	274	11.154	19.1%
8 l'Antiga Esquerra de l'Eixample	Eixample	41.836	774	9.569	18.6%
67 la Vila Olímpica del Poblenou	Sant Martí	9.323	115	1.994	17.6%
15 Hostafrancs	Sants-Montjuïc	15.868	193	3.337	17.4%
3 la Barceloneta	Ciutat Vella	14.898	79	2.992	16.7%
68 el Poblenou	Sant Martí	33.802	412	6.040	15.2%
4 Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	Ciutat Vella	22.273	208	3.857	14.8%
12 la Marina del Prat Vermell	Sants-Montjuïc	1.158	4	200	14.7%
20 la Maternitat i Sant Ramon	Les Corts	23.975	55	3.506	12.8%
11 el Poble Sec	Sants-Montjuïc	40.261	576	5.886	12.8%
10 Sant Antoni	Eixample	38.233	614	5.303	12.2%
31 la Vila de Gràcia	Gràcia	50.232	787	6.908	12.1%
5 el Fort Pienc	Example	31.254	346	4.137	11.7%
41 la Vall d'Hebron	Horta-Guinardó	5.746	3	696	10.8%
19 les Corts	Les Corts	45.563	227	5.028	9.9%
6 la Sagrada Família	Eixample	51.336	784	4.909	8.7%
14 la Font de la Guatlla	Sants-Montjuïc	10.592	77	959	8.3%
26 Sant Gervasi - Galvany	Sarrià-Sant Gervasi	47.275	295	4.250	8.2%
9 la Nova Esquerra de l'Eixample	Eixample	57.844	447	5.189	8.2%
18 Sants	Sants-Montjuïc	40.638	269	3.589	8.1%
22 Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	Sarrià-Sant Gervasi	4.604	5	402	8.0%

Font: elaboració pròpia a partir del llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació i el Padró d'habitants 2016.

¹¹Veure Annex: Plànol de la població flotant respecte la població total per illes.

Indicador de la relació entre població flotant i la població total segons barris de Barcelona, 2016



Font: elaboració pròpia a partir del llistat d'establiments existents i expedients d'obra concedits o que continuen la tramitació i el Padró d'habitants 2016.

b) *Nivell 2. Incidència del turisme sobre l'espai públic.*

El segon nivell d'anàlisi correspon a la incidència del turisme sobre l'espai públic. Per tant, aquest nivell d'anàlisi té com a finalitat identificar aquelles zones de la ciutat on l'elevada presència de visitants pot originar dinàmiques negatives que posin en perill la qualitat de l'espai públic.

Tal i com s'estableix als objectius del PEUAT, a la ciutat de Barcelona, per les característiques pròpies del seu entorn físic limitat per mar i muntanya, es concentren en un espai relativament reduït un conjunt d'usos molt diversos, que cal protegir i potenciar per mantenir la seva harmonia i cohesió social i permetre el desenvolupament i creixement individual i col·lectiu. Aquesta aposta per la qualitat urbana implica disposar d'una ordenació urbanística que permeti mantenir i potenciar el model de convivència ciutadana de Barcelona, caracteritzat per la rellevància de l'espai públic com a lloc de convivència veïnal, d'identitat i de presència ciutadana, i que genera un entorn de relació que potencia els valors de cohesió, de seguretat, de solidaritat i de pertinença.

En aquest sentit, la presència acusada de visitants en determinats espais de la ciutat té unes conseqüències directes sobre l'espai públic i la qualitat de vida dels veïns de la ciutat, generant, en moltes ocasions, tensions de convivència amb la població resident derivats de la incompatibilitat d'usos, de diferents dinàmiques quotidianes, d'horaris i altres fenòmens associats a l'activitat turística.

Donat que la presència massiva de turistes als entorns dels punts d'interès turístic de la ciutat és independent de si dormen mes o menys a prop, aquest segon nivell d'anàlisi pretén identificar aquelles zones de la ciutat que malgrat no presentin xifres d'allotjaments rellevants, reben l'impacte diari de molts visitants que condicionen de forma clara l'activitat a l'espai públic i la seva qualitat. Per tant, l'anàlisi fa referència a tota aquella població que transita la ciutat i no distingeix entre turistes i residents. No obstant, la selecció de les variables considerades identifica inevitablement aquells espais de la ciutat on la presència de visitants és significativa.

Concretament, l'anàlisi es desenvolupa a partir de tres aproximacions que alhora configuren capes d'informació que seran sobreposades per tal d'obtenir un resultat definitiu. Aquestes capes d'informació són:

- a) Els punts d'interès turístic i les àrees amb major presència de turistes.
- b) La mobilitat, i en especial, aquella que es troba relacionada amb l'activitat turística.
- c) La intensitat d'activitat en planta baixa.

PUNTS I ÀREES D'INTERÈS TURÍSTIC, COM NODES DE CONCENTRACIÓ MASSIVA DE VISITANTS.

Per tal de determinar el grau d'incidència dels punts d'interès turístic, i els visitants que aquests atrauen, sobre l'habitabilitat de l'espai públic es duu a terme un primer exercici en el que s'identifiquen aquells punts d'interès turístic amb una afluència de visites superiors als 100.000 visitants. Segons les estadístiques de Barcelona Turisme de l'any 2014, la presència de turistes es focalitza de forma significativa en espais culturals i d'interès arquitectònic distribuïts al llarg de la ciutat.

Espais d'interès turístic segons nombre de visitants, 2014

Espais d'interès	1994	2000	2013	2014
Total Museus i col·leccions (MC)	3.716.012	7.509.567	10.696.563	12.485.216
Total Centres d'exposicions (CE)	413.215	722.242	2.019.761	2.410.797
Total Espais de lleure (ELL)	831.302	1.454.567	916.277	991.250
Total Espais d'Interès Arquitectònic (EIA)	2.121.396	4.322.880	8.413.778	11.092.473
Total Transports singulars	123.800	1.669.815	5.057.280	5.137.352

Font: Barcelona Turisme (Estadístiques 2014).

Pel que fa als punts d'interès turístic amb un major nombre de visitants l'any 2014 han estat:

Principals punts d'interès turístic segons nombre de visitants, 2014

TOP10	Punts d'interès turístic	Visitants (2014)
1	Basílica de la Sagrada Família	3.260.880
2	Park Güell	2.598.732
3	El Born Centre Cultural	1.894.400
4	L'Aquàrium de Barcelona	1.590.420
5	Museu FC Barcelona	1.530.484
6	Poble Espanyol de Barcelona	1.236.664
7	Parc Zoològic de Barcelona	1.057.188
8	Museu d'Història de Barcelona	973.034
9	La Pedrera	932.356
10	Casa Batlló	930.000

Font: Barcelona Turisme (Estadístiques 2014).

I la resta del punts d'interès turístic amb més de 100.000 visitants són:

Altres punts d'interès turístic segons nombre de visitants, 2014

11	Museu Picasso	919.814	24	Recinte Modernista de Sant Pau	305.323
12	Palau Robert	810.000	25	Palau Güell	272.871
13	CaixaFòrum	775.068	26	Museu Egipci	257.537
14	CosmoCaixa	739.649	27	Parc del Laberint d'Horta	232.587
15	Palau Nacional (MNAC)	718.320	28	Museu Blau	207.737
16	Parc Atraccions Tibidabo	618.741	29	Tramvia Blau	207.718
17	Castell de Montjuïc	577.639	30	Museu de Cera	199.420
18	Fundació Joan Miró	489.928	31	Palau de la Música Catalana	183.533
19	Funicular del Tibidabo	430.806	32	Palau de Mar (MHC)	154.506
20	Casa de la Caritat (CCCB)	426.935	33	Centre d'Art Santa Mònica	139.827
21	Golondrines	335.297	34	Palau de la Virreina	137.959
22	MACBA	324.425	35	Museu de la Xocolata	136.384
23	Reials Drassanes	318.823	36	Mirador de Colom	130.780

Font: Barcelona Turisme (Estadístiques 2014).

Tanmateix, aquestes estadístiques tant sols compatibilitzen aquells llocs d'interès on es realitza un recompte de les entrades venudes de forma periòdica. Per tant, no s'imputen altres espais de la ciutat com ara determinats carrers (Les Rambles, etc.) o les platges, que concentren de forma habitual un gran nombre de visitants. En aquest sentit, s'inclouen per l'anàlisi fonts d'informació diverses derivades d'estudis concrets d'aquests espais o informes periòdics que l'Ajuntament de Barcelona publica.

Visitants a les platges de Barcelona, maig-setembre 2012

Les platges de Barcelona	Visitants
Banysfòrum	30.023
Llevant	217.667
Nova Mar Bella	318.994
Mar Bella	228.925
Bogatell	364.029
Nova Icària	465.356
Somorrostro	630.483
Barceloneta	435.333
Sant Miquel	592.954
Sant Sebastià	469.109
Total	3.752.873

Font: Platges de BCN. Informe de resultats (maig-setembre 2012).

Els punts i àrees d'interès turístic es poden agrupar en unitats diferenciades en funció de la intensitat de la pressió que efectuen a l'espai públic, segons el caràcter funcional i morfològic del seu entorn, el nombre de visitants que reben per any i la densitat generada per la seva agrupació.

Una de les àrees a destacar és la de la Sagrada Família, integrada en un teixit força residencial amb usos comercials en planta baixa i poc saturat per la pròpia presència d'allotjaments turístics. Tanmateix, l'important nombre de visitants que rep la basílica de la Sagrada Família durant tot l'any afecta directament a la vida quotidiana dels veïns.

Un altre cas similar és el Park Güell, integrat en un teixit residencial però amb uns accessos allunyats de la xarxa de transport públic. Aquest fet provoca un gran flux diari de visitants als carrers propers al parc, així com la presència de diferents activitats comercials vinculades al turisme.

El Camp Nou, és un altre dels punts d'interès turístic que no està immers en un entorn particularment turístic en termes d'allotjaments turístics i que no presenta una gran densitat generada per la presència de diferents punts d'interès turístic. El Camp Nou destaca per tenir un patró d'intensitat més intermitent que la resta de punts d'interès turístic de la ciutat i per les característiques funcionals del seu entorn. És important tenir en compte que l'àrea està envoltada majoritàriament per equipaments i que l'accés al camp s'efectua principalment amb transport públic, fet que no entra tant en conflicte amb els teixits residencials (amb l'excepció del tram que connecta l'estació de les Corts amb l'entrada al Camp Nou a través de la Travessera de les Corts).

Per altra banda, el districte de Ciutat Vella destaca per l'acumulació de gairebé 19 punts d'interès turístic amb més de 100.000 visitants, 4 es troben entre els TOP 10 amb més de 1.000.000 de visitants i les Rambles, amb més de 80.000.000 usuaris anuals. Aquesta unitat destaca tant per l'elevada densitat d'un gran nombre de punts d'interès turístic en un entorn força compacte com per l'alta densitat d'allotjaments turístics.

Tant Montjuïc com el conjunt de platges de Barcelona acumulen un gran nombre de punts d'interès turístic, no obstant, la presència de turistes sembla afectar en menor mesura la vida quotidiana dels veïns. Aquest fet es deu a la discontinuïtat d'aquests espais amb els teixits pròpiament residencials, formant en si uns entorns quasi perifèrics. Malgrat l'atenuació de l'impacte turístic als barris més propers, l'alta densitat de visitants i els seus fluxos de mobilitat poden provocar conflictes de convivència als entorns residencials més pròxims (com és el cas de la Barceloneta o el Poble Nou).

El Passeig de Gràcia, caracteritzat per una baixa densitat de població i una gran densitat d'activitat comercial i terciària, també concentra un nombre elevat de punts d'interès turístic (tots 4 inclosos al TOP 10 dels punts d'interès turístic).

De l'estudi dels punts i àrees d'interès turístic es poden concloure certes observacions relacionades amb la temporalitat de la intensitat d'ús de l'espai públic dels seus entorns, ja que la majoria d'ells funcionen segons horari comercial (excepte en ocasions especials), amb la excepció de les àrees obertes, com les Rambles o les platges de Barcelona.

En definitiva, es podria considerar que la Sagrada Família, el Park Güell i el conjunt de punts d'interès turístic ubicats al districte de Ciutat Vella i al Passeig de Gràcia exerceixen una màxima intensitat de pressió sobre l'espai públic i, per tant, a la vida quotidiana dels seus veïns. Més enllà dels efectes de la seva presència hauríem de sumar els efectes col·laterals provocats per la mobilitat turística i una sèrie d'activitats econòmiques relacionades amb la presència de turistes, com es veurà més endavant.

Nombre de visitants dels principals espais i punts d'interès turístic, 2014



Font: elaboració pròpia a partir de Barcelona Turisme (Estadístiques 2014).

TRANSPORTS SINGULARS I MOBILITAT RECREATIVA

La segona aproximació que permet definir quin seria el grau d'intensitat de l'espai públic es desenvolupa a partir de la mobilitat, i, en especial, d'aquella que es troba relacionada amb l'activitat turística i els visitants de la ciutat.

En aquest sentit, es mesura l'efecte de la mobilitat turística sobre l'espai públic a partir de la hipòtesis de que la presència massiva de turistes als entorns de determinades parades dels transports públics, dels transports singulars i dels autocars turístics generen, en determinades ocasions, fluxos de vianants entre la parada i els punts d'interès turístic que afecten la qualitat de l'habitabilitat de l'espai públic.

Segons les dades de Barcelona Turisme, un gran nombre de persones que visiten la ciutat utilitzen durant la seva estada alguns dels diversos transports singulars que oferta la ciutat, amb finalitats recreatives, com són les diverses línies de bus turístic actualment en servei o altres transports singulars com el Telefèric de Montjuïc, el Funicular del Tibidabo o el Tramvia Blau. La mapificació d'aquestes dades¹² permet establir una primera aproximació sobre determinats patrons territorials de la mobilitat turística a la ciutat; bona part dels quals mostren una elevada relació amb la localització dels punts d'interès turístic.

Nombre d'usuaris dels transports singulars de la ciutat de Barcelona, 2014

Transports singulars	Usuaris 2014
1 Barcelona Bus Turístic	1.919.203
2 Telefèric de Montjuïc	1.328.468
3 Barcelona City Tour	915.860
4 Funicular del Tibidabo	430.806
5 Les Golondrines	335.297
6 Tramvia Blau	207.718

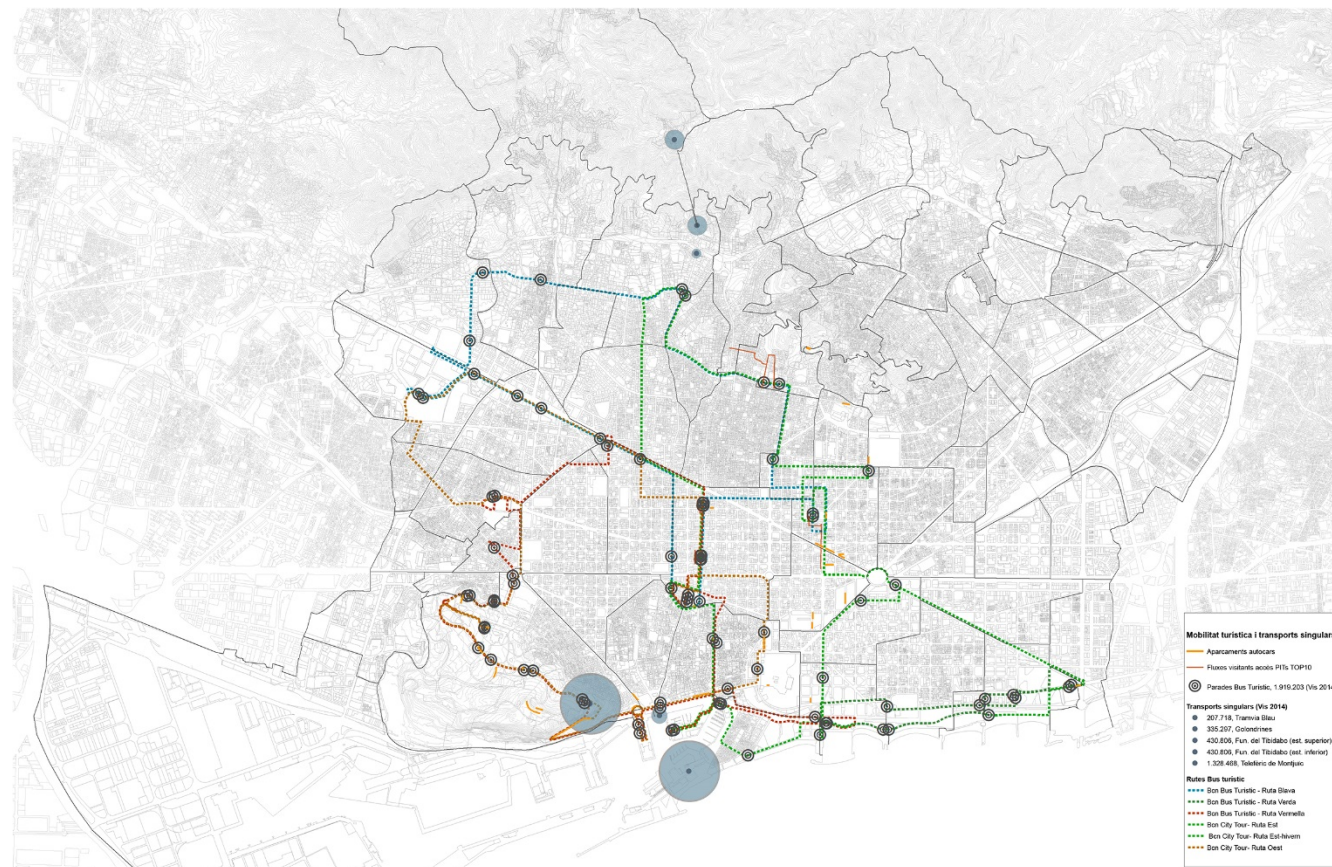
Font: Barcelona Turisme (Estadístiques 2014).

Caldria destacar:

- El flux de visitants entre els aparcaments del autocars turístics al llarg del carrer de la Marina i l'entrada a la basílica de la Sagrada Família i els fluxos generats a partir de les dues parades del bus turístic ubicades a la Travessera de Dalt amb l'avinguda del Santuari de Sant Josep de la Muntanya i amb el carrer Larrard, en el cas del Park Güell.
- Dos corredors amb una alta densitat de parades, al llarg del recorregut principal que travessa Montjuïc (al llarg de l'avinguda Miramar-carrer de l'estadi) i al llarg de les platges de Barcelona. Aquestes seqüències de parades s'ubiquen a espais perifèrics dels teixits pròpiament residencials de la ciutat, (on es considera que es duen a terme bona part dels conflictes que afecten la vida quotidiana de la ciutadania). No obstant, la densitat de parades provoca importants fluxos de visitants que poden generar un possible impacte cap a l'interior dels teixits residencials, la majoria dels quals ja estan carregats amb una forta presència d'allotjaments turístics.

¹²Aquest estudi no contempla els transports públics privats, com el lloguer de bicicletes, cotxes, motocicletes, vehicles elèctrics individuals, helicòpters, dirigits principalment als turistes, donada la manca de dades quantitatives sobre el nombre d'usuaris.

Mobilitat turística i transports singulars, 2014



Font: elaboració pròpia a partir de Barcelona Turisme (Estadístiques 2014)

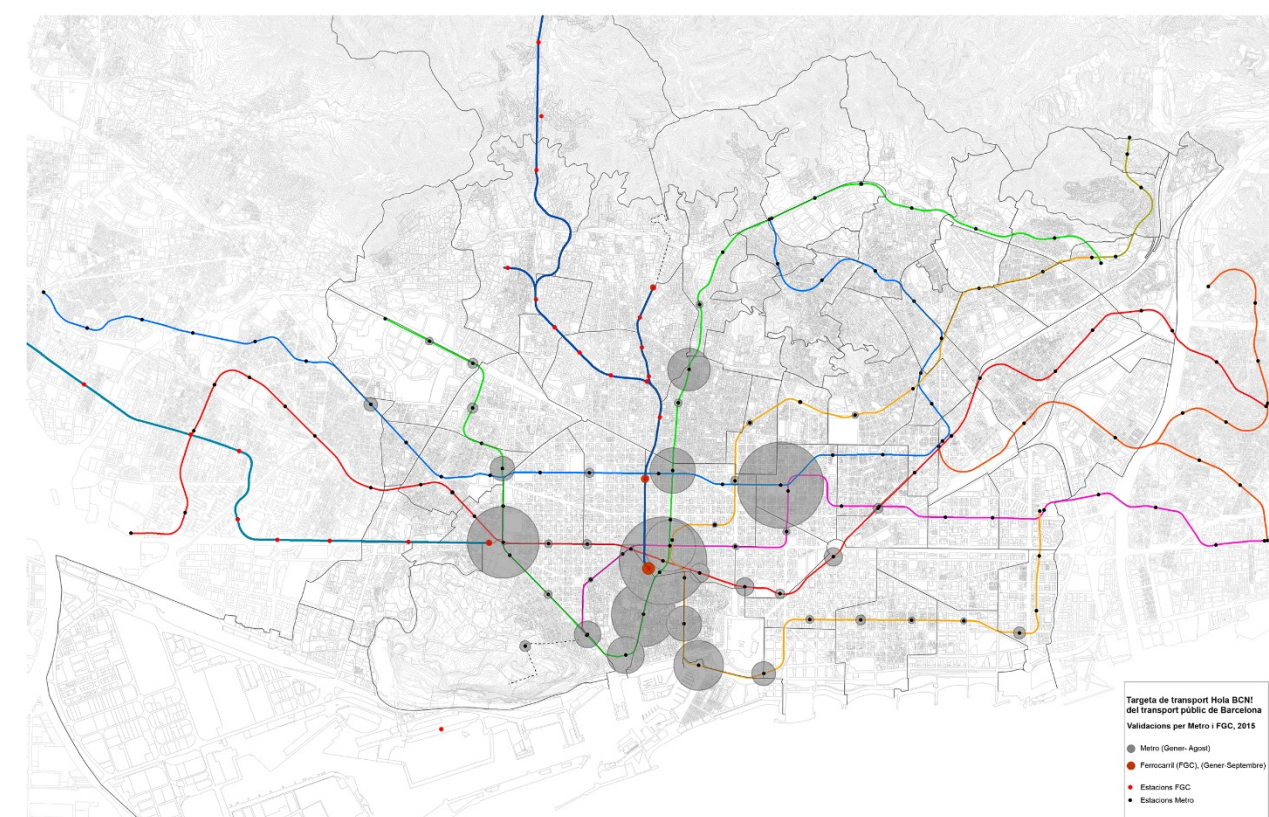
Una altra informació que permet establir aquesta aproximació a partir de la mobilitat dels visitants, és l'anàlisi territorial de les validacions de la targeta Hola BCN! de TMB (Transports Metropolitans Barcelona. La targeta Hola Bcn! permet viatges il·limitats durant 2, 3, 4 o 5 dies per la xarxa de transport públic de Barcelona i la seva àrea metropolitana en metro, autobús (TMB), Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya (FCG), tramvia (TRAM) i Rodalies. L'ús d'aquesta targeta està destinat a turistes que visiten la ciutat, i malgrat que el seu ús no és predominant entre els turistes, la distribució de les seves validacions en funció de les parades de metro i FCG i de les línies d'autobús més utilitzades permet establir determinats patrons de mobilitat dins la xarxa de transport públic.

Validacions Hola BCN! per Metro i FGC, 2015

TOP10	Estacions Metro	Validacions (mitjana 01-09 2015)
1	Catalunya	57.801
2	Sagrada Família	56.563
3	Espanya	47.322
4	Liceu	42.360
5	Passeig de Gràcia	33.776
6	Barceloneta	32.661
7	Lesseps	28.000
8	Drassanes	24.285
9	Jaume I	23.046
10	Paral·lel	17.512

Font: elaboració pròpia a partir de dades targetes especialitzades HOLA BCN: Validacions per Metro i FGC, 2015 Metro (Gener- Agost)/ Ferrocarril (FGC), (Gener-Setembre).

Validacions Hola BCN! per Metro i FGC, 2015



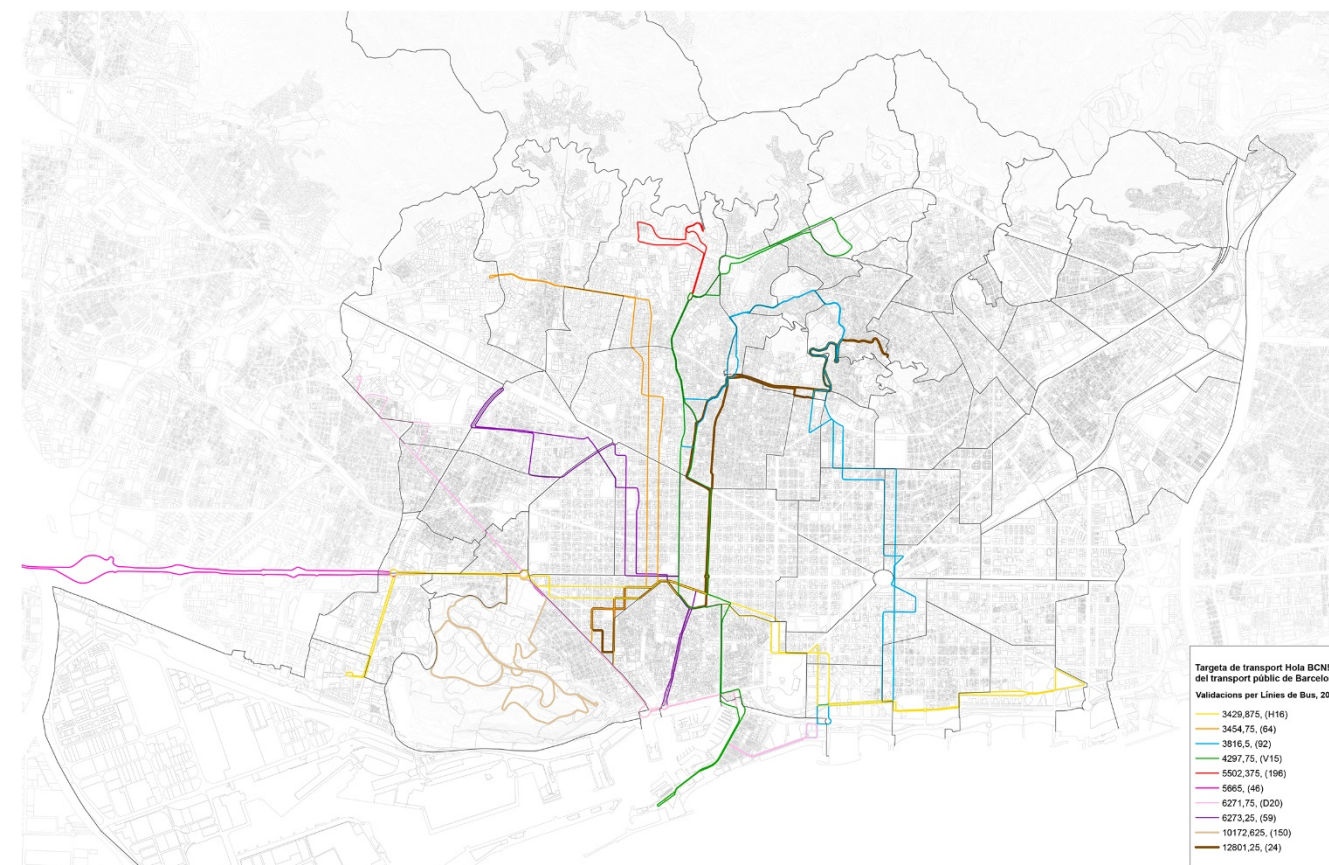
Font: elaboració pròpia a partir de dades targetes especialitzades HOLA BCN: Validacions per Metro i FGC, 2015 Metro (Gener-Agost)/ Ferrocarril (FGC), (Gener-Setembre).

Validacions Hola BCN! segons línies d'autobús, mitjana 2014

TOP10	Línies d'autobús	Validacions (mitjana 2014)
1	24	12.801
2	150	10.172
3	59	6.273
4	D20	6.271
5	46	5.665
6	196	5.502
7	V15	4.297
8	92	3.816
9	64	3.454
10	H16	3.429

Font: Elaboració pròpia a partir de dades targetes especialitzades HOLA BCN: Validacions per línies de bus, mitjana 2014 .

Validacions Hola BCN! per línies d'autobús, mitjana 2014



Font: elaboració pròpia a partir de dades targetes especialitzades HOLA BCN.

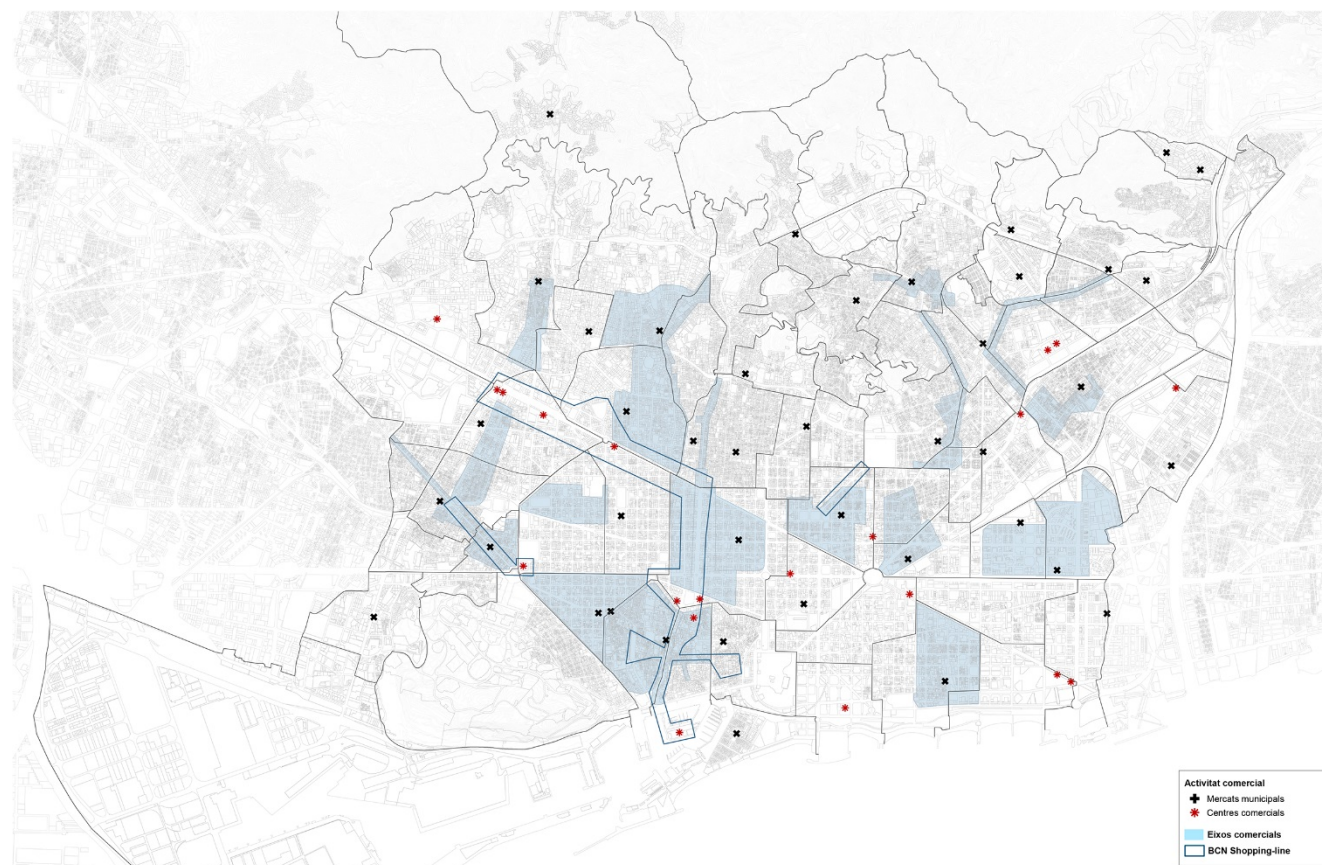
En relació amb les dades referents a les estacions de Metro i FGC, es podrien concloure les següents observacions: per una banda, les estacions de Plaça Catalunya i de Plaça Espanya funcionen com a distribuïdors de fluxos de visitants. La majoria d'estacions amb més validacions es troben ubicades al districte de Ciutat Vella o als seus entorns. En canvi, destaca l'absència de l'estació de Sants a la llista de les 10 estacions amb més validacions (amb 16.009 usuaris de mitjana, l'estació de Sants ocuparia la posició 11 de la classificació). La gran afluència d'usuaris-turistes a l'estació de la Sagrada Família reforça la idea d'intensitat de pressió sobre l'espai públic als entorns de la basílica que ja s'apuntaven anteriorment degut al nombre de visitants. En relació al segon punt d'interès turístic de la ciutat, el Park Güell, s'observa un important nombre d'usuaris a l'estació de la Plaça Lesseps i, en menor mesura, a l'estació de Vallcarca, fet que permet intuir un flux de visitants cap al Park Güell des d'aquests dos punts. Per altra banda, i en relació amb els accessos al Camp Nou, es pot observar un nombre baix de validacions a les estacions del voltant.

Pel que fa a les validacions segons línies d'autobús, cal mencionar l'absència de dades relacionades amb el nombre de validacions per parades. No obstant, es poden extreure algunes observacions que ajuden a comprovar les conclusions anteriors relatives a la incidència de la presència dels punts i àrees d'atracció turística a l'espai públic, com per exemple la sobrecàrrega rebuda al corredor de les Rambles, l'eix del Passeig de Gràcia i els accessos als voltants del Park Güell.

INTENSITAT DE LES ACTIVITATS EN PLANTA BAIXA

La tercera aproximació que s'estableix per definir quin seria el grau d'intensitat de l'espai públic es desenvolupa a partir de mesurar la intensitat de determinades activitats comercials i de pública concurrència a les plantes baixes de la ciutat.

Eixos comercials, mercats municipals i centres comercials de la ciutat de Barcelona



Font: elaboració pròpia a partir de Comerç. Ajuntament de Barcelona.

Tal i com s'ha especificat anteriorment, aquesta aproximació parteix de la premissa que l'estructura comercial de la ciutat configura un element cabdal pel model de qualitat urbana de Barcelona, i, per tant, del seu espai públic. Conseqüentment, i més enllà de les variables estretament relacionades amb l'activitat turística, com els punts d'interès turístic i els transports singulars, cal tenir en compte quina és la interrelació entre determinades activitats en planta baixa i l'espai públic, especialment aquelles activitats que poden funcionar com nodes d'atracció per als visitants o que apareixen en zones de la ciutat on l'afluència de turistes és important, com ara les tendes de souvenirs.

Per tant, es porta a terme un càlcul de densitat (índex de relació del nombre d'establiments per 2 ha de superfície) de les activitats comercials com són els souvenirs i regals, els basars i les tendes de roba i complements. A més a més, s'hi afegeixen totes aquelles activitats de restauració i altres activitats de pública concurrència.

Les dades que s'utilitzen en aquest exercici provenen del Cens Comercial.

Activitats comercials

Els patrons de localització dels establiments amb una activitat comercial definida com a souvenir i regal mostren una gran correlació amb aquelles zones de la ciutat amb un atractiu turístic com ara Ciutat Vella o l'existència d'un punt d'interès turístic com la Sagrada Família i els entorns del Park Güell.

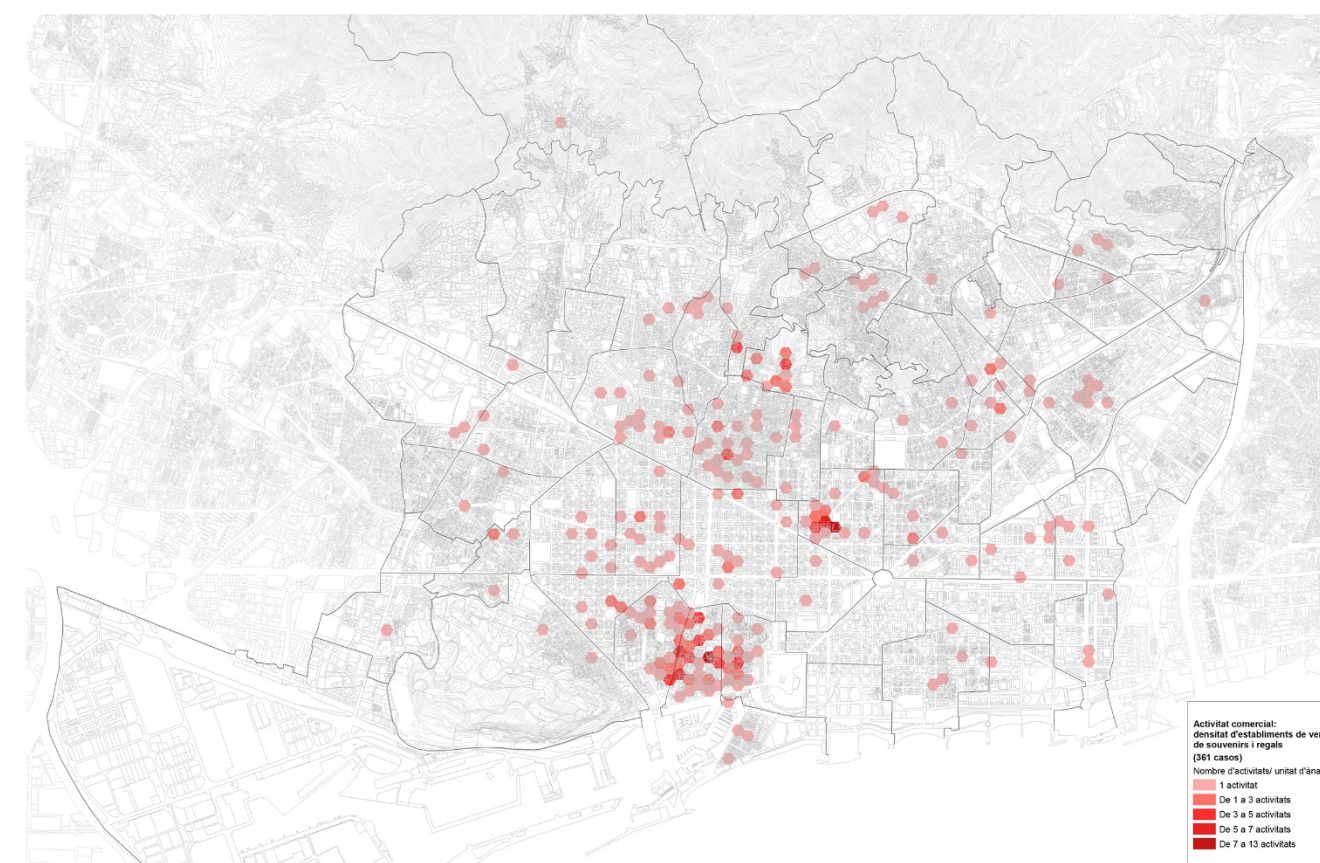
L'observació de la densitat dels establiments relacionats amb la venda de roba i complements indica un altre focus de pressió sobre l'espai públic de certes zones de la ciutat, les quals ja presenten un gran nombre de visitants per la presència de punts d'interès turístic, com ara el Passeig de Gràcia, els barris Gòtic, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera del districte de Ciutat Vella, però també altres àrees de la ciutat com el barri de Vila de Gràcia i la part més propera a la Diagonal del barri de Sarrrià-Sant Gervasi i l'eix comercial de la carretera de Sants.

Activitats comercials amb atractiu turístic, 2014

Activitats comercials	Total
Souvenirs i regals	361
Basars	550
Roba i complements	5.349
Total	6.260

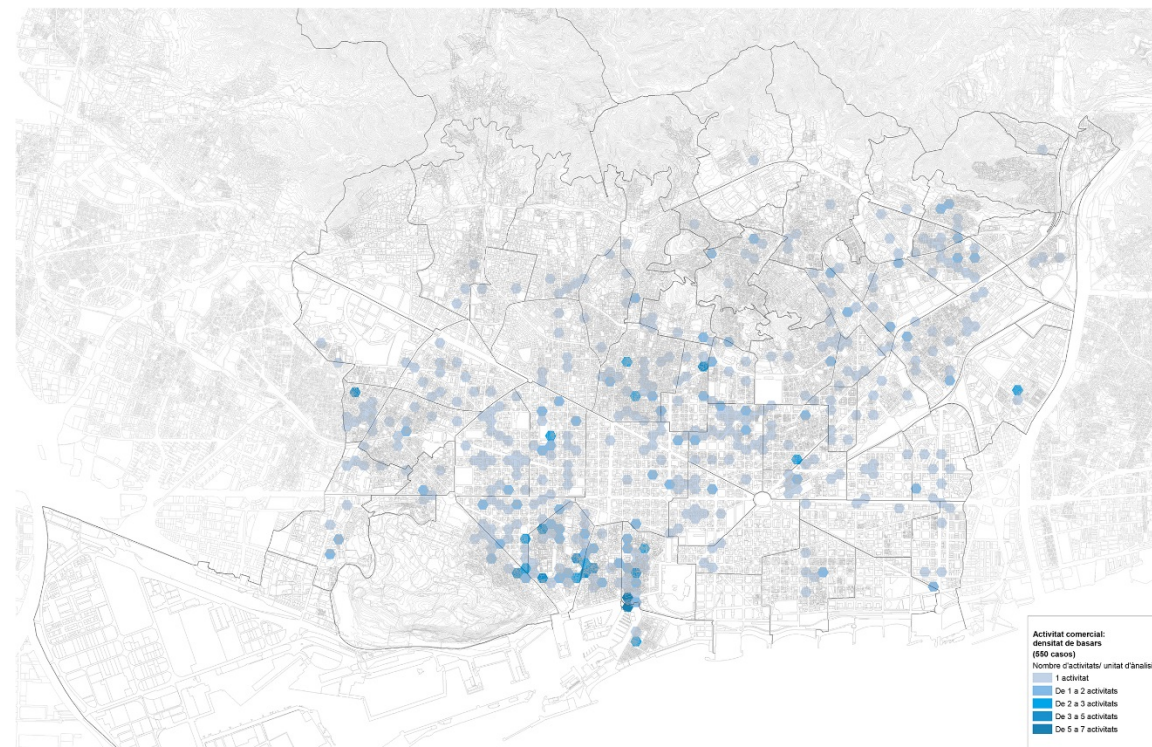
Font: Comerç Barcelona 2014.

Densitat d'establiments de venda de souvenirs i regals, 2014



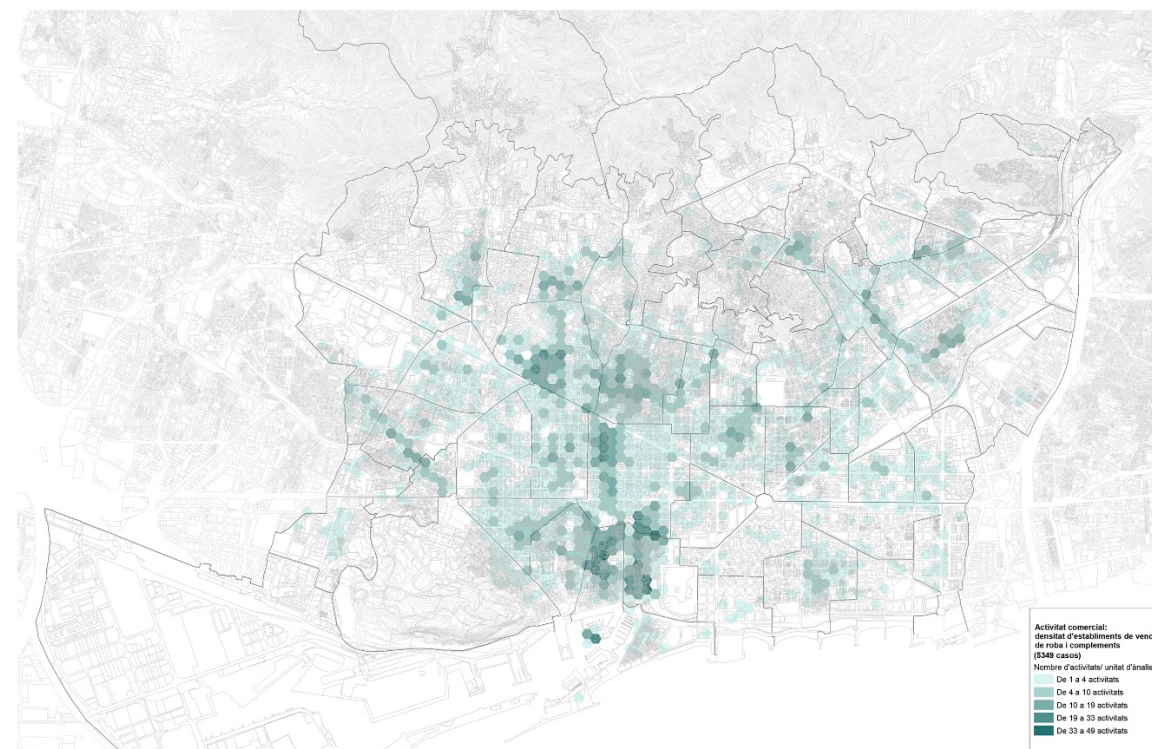
Font: elaboració pròpia a partir de dades de Barcelona Comerç 2014.

Densitat d'establiments de basars, 2014



Font: elaboració pròpia a partir de dades de Barcelona Comerç 2014.

Densitat d'establiments de venda de roba i complements, 2014



Font: elaboració pròpia a partir de dades de Barcelona Comerç 2014.

Activitats de pública concurrència

La lògica de classificació de les activitats segueix parcialment el model establert als Plans d'Usos però sense contemplar la totalitat de les activitats de pública concurrència, ja que la selecció de les activitats s'ha enfocats als establiments que tenen més probabilitat d'incidir negativament a la vida quotidiana dels veïns, per temes d'incompatibilitat d'horaris, de soroll i de massificació de visitants. Més concretament, l'estudi inclou activitats de restauració i altres activitats de pública concurrència, com ara activitats musicals i de joc i atraccions, que es detallen a continuació:

Activitats de pública concurrència dedicades a la restauració, 2014

Activitats de restauració	Total
Bar	5.136
Cafeteria	1.239
Gelateria, orxateria i xurreria	115
Restaurant	2.264
Restaurant menjar ràpid	729
Total	9.483

Font: elaboració pròpia a partir de dades Comerç Barcelona 2014 i classificació de les activitats segons Plans d'Usos.

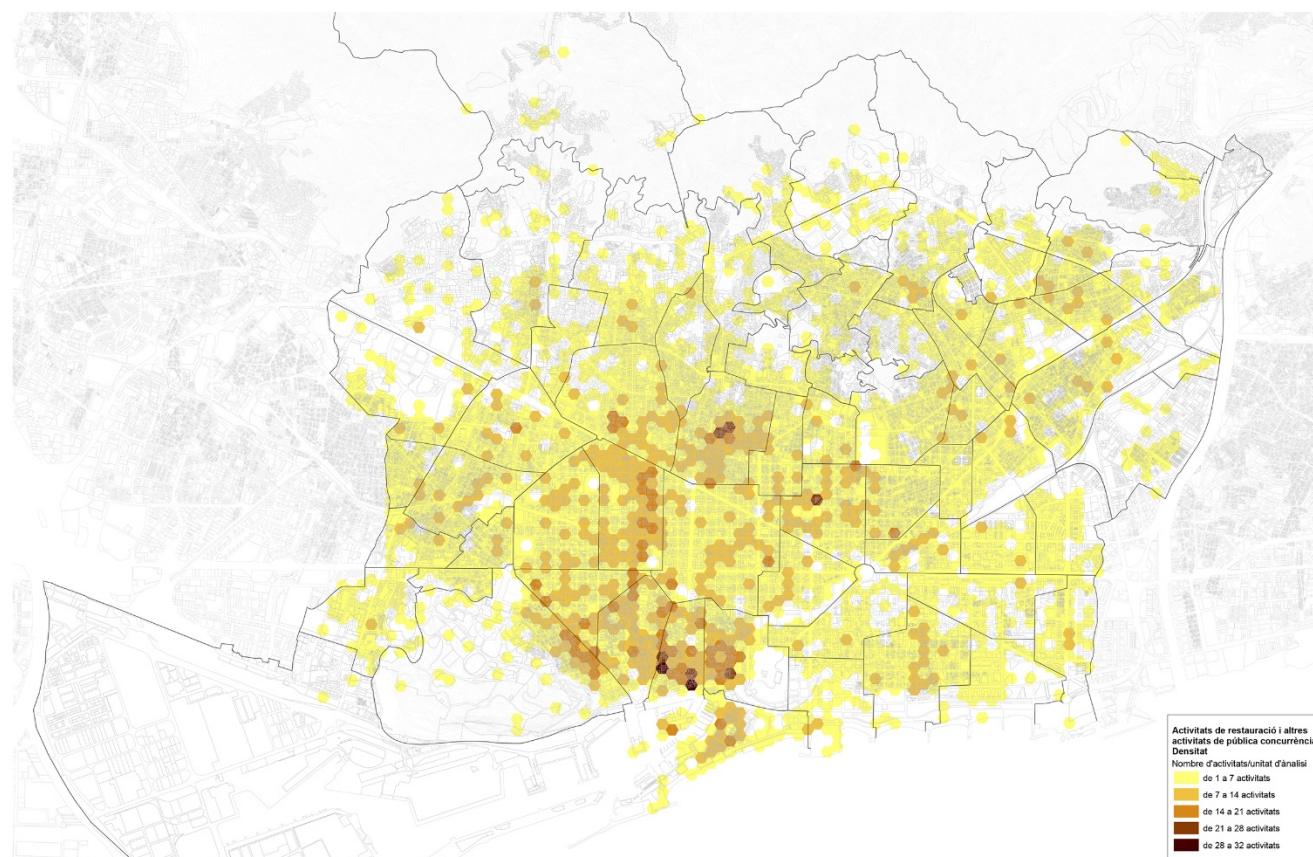
I altres activitats de pública concurrència:

Altres activitats de pública concurrència, 2014

Altres activitats de pública concurrència	Total general
Exhibicions o espectacles realitzats en recintes descoberts	81
Activitats esportives	829
Activitats musicals	316
Activitats de joc i atraccions	60
Activitats culturals i socials	11
Activitats audiovisuals	329
Establiment amb degustació i botigues de plats preparats	15
Botiga de conveniència	15
Total	1.660

Font: elaboració pròpia a partir de dades Comerç Barcelona 2014 i classificació de les activitats segons Plans d'Usos.

Densitat d'establiments d'activitats de restauració i altres activitats de pública concurrència, 2014



Font: elaboració pròpia a partir de dades Comerç Barcelona 2014 i classificació de les activitats segons Plans d'Usos.

D'entrada, l'anàlisi indica el predomini de les activitats de restauració, amb un total de 9.483 establiments arreu de la ciutat (7.400 dels quals són bars i restaurants), davant els 1.661 establiments de la resta d'activitats de pública concurrència contemplats. A més a més, les activitats de restauració ocupen el 7,2% del cens d'activitat comercial a Barcelona amb un total de 67.386 registres l'any 2014.

En segon lloc, el patró que segueixen els establiments de pública concurrència pel que fa a la seva ubicació indica nodes de màxima concentració d'activitats, propensos a generar tensions de convivència amb la dinàmica quotidiana de la vida dels veïns. Entre ells, es troben alguns barris que no destaquen per la presència de un nombre elevat d'allotjaments turístics com ara la Barceloneta, o l'Antiga Esquerra de l'Eixample o els entorns de la Rambla de Poble Nou, i altres com els barris Gòtic, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, la Vila de Gràcia o el Poble Sec que combinen la presència d'un nombre molt elevat d'establiments de pública concurrència i de places d'allotjaments turístics.

CONCLUSIONS SOBRE LA PRESSIÓ DEL TURISME SOBRE L'HABITABILITAT DE L'ESPAI PÚBLIC

La superposició de les variables contemplades en aquest nivell d'anàlisi ens ofereix una imatge indicativa dels graus diferenciats de la pressió del turisme sobre l'espai públic de la ciutat. Encara que aquesta anàlisi no diferencia estrictament la població flotant de la resident, la preponderància de les variables estretament relacionades amb la presència de turistes, com serien els punts i les àrees d'interès turístic i els transports singulars, permeten establir que l'elevada afluència de visitants a tots els punts i àrees d'interès turístic estudiades tenen un impacte en l'habitabilitat de l'espai públic dels seus entorns més propers. No obstant, es podrien destacar els següents entorns com a casos on l'impacte és més acusat:

En el cas de la Sagrada Família, la seva immensa capacitat d'atracció de visitants, els fluxos provocats per la mobilitat dels turistes i l'activitat comercial i de pública concurrència¹³ als seus voltants, fa que l'espai públic del seu voltant s'estigui apropant a nivells màxims d'afectació i que sigui molt propens a la generació de tensions greus que afectin directament la qualitat de la vida quotidiana dels veïns.

La problemàtica al voltant del Park Güell és força semblant. No obstant això, s'han de tenir en compte certs matisos que diferencien un cas de l'altre, com per exemple la quasi "privatització" del propi espai del Park per als visitants-turistes¹⁴, cosa que no afavoreix la seva integració a la vida quotidiana dels veïns i les especificitats morfològiques del teixit del seu entorn que dificulta l'absorció dels fluxos d'accés.

El districte de Ciutat Vella i els entorns de Passeig de Gràcia-Rambla de Catalunya acullen la major part dels punts i àrees d'interès turístic amb més visitants per any, (19 i 4 respectivament, segons dades del 2014). La gran densitat dels punts d'interès turístic en els seus teixits provoca una pressió evident sobre l'habitabilitat del seu espai públic. A aquesta pressió se li sumen els efectes de l'alta densitat d'allotjaments turístics que conté la zona i de la resta de les variables relacionades en aquest anàlisi amb la incidència del turisme a l'espai públic. Addicionalment, en el cas del districte de Ciutat Vella hi ha una gran densitat tant d'activitats comercials com d'activitats de pública concurrència, fet que provoca que la intensitat d'ús de l'espai públic sigui constant durant el dia i durant els horaris nocturns.

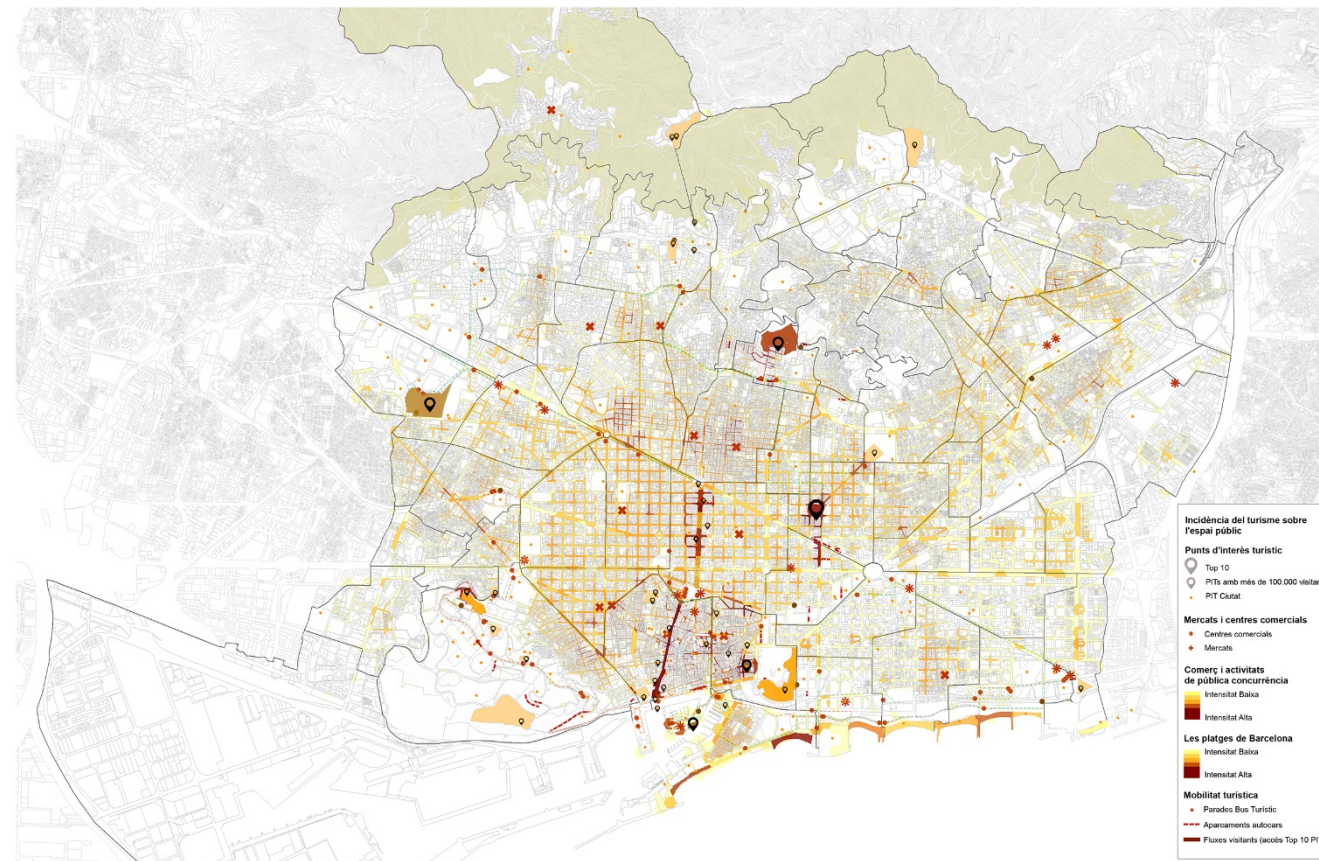
Per últim¹⁵, caldria destacar els casos de La Barceloneta, els entorns de la Rambla de Poble Nou, Vila de Gràcia, Sant Antoni i parcialment l'Antiga Esquerra de l'Eixample. Aquestes àrees, encara que no reben una forta pressió per la presència de punts d'interès turístic a l'interior dels seus teixits, es caracteritzen per una proliferació d'una gran densitat d'activitats principalment de pública concurrència. Aquest fet, conjuntament amb la seva condició de relació directa amb les zones més saturades i les característiques morfològiques dels seus teixits, sobre tot respecte als barris de la Barceloneta i Vila de Gràcia, les constitueix com a zones d'alta fragilitat respecte a l'habitabilitat de l'espai públic.

¹³Sobre tot al llarg de l'Avinguda Gaudi, eix de connexió amb l'Hospital de Sant Pau, un altre punt d'interès turístic amb 305.323 visitants en 2014).

¹⁴Encara que des de la tardor de 2013 es permet l'accés lliure per als veïns.

¹⁵El plànol reconeix també el barri de Sant Gervasi- Galvany, els entorns de la carretera de Sants, i altres àrees que no es contemplen com a zones altament sensibles ja que la seva sensibilitat es deu principalment a la presència d'activitats comercials relacionades amb la venda de roba i complements, o d'activitats de pública concurrència, sense la influència directa de punts, àrees o transports d'interès turístic als seus entorns.

Superposició de les variables: Punts i àrees d'interès turístic, parades bus turístic, transports singulars, aparcaments autocars, fluxos resultants i densitat de activitats comercials i de pública concurrència, 2014



Font: elaboració pròpia a partir de dades: Barcelona Turisme (Estadístiques 2014), Cens d'activitats (Barcelona Comerç 2014).

c) *Nivell 3. Característiques morfològiques*

OBJECTIU I ÀMBIT D'ESTUDI

L'objectiu general d'aquest nivell d'anàlisi és la caracterització dels teixits urbans de la ciutat, quant a l'escala morfològica, més enllà dels límits administratius dels barris, que sumada a l'anàlisi dels nivells 1 i 2, ha d'ajudar a determinar els criteris de regulació normativa d'aquest pla.

S'analitzen diversos paràmetres de la morfologia urbana, amb la finalitat de delimitar unitats de teixits homogenis i així poder-los avaluar segons la seva capacitat d'implantació de nous d'allotjaments turístics.

Tot i que s'ha analitzat el conjunt de la ciutat, es tracta d'acotar l'anàlisi morfològic als teixits urbans sensibles a la regulació objecte d'aquest Pla, delimitant les àrees de la ciutat que no admeten o limiten considerablement l'ús residencial. Per tant, a la diagnosi d'aquest estudi no s'ha inclòs:

- El sòl no urbanitzable
- L'àmbit portuari
- Els sòls industrials
- Les grans peces de sistemes de parcs i jardins urbans
- Els sectors amb planejament que explícitament prohibeixen l'ús residencial, com a l'àmbit de Montjuïc

Tampoc s'han inclòs sectors en transformació com la Marina del Prat Vermell, la Sagrera o el 22@, ja que s'han de regular de manera específica d'acord amb les seves particularitats dels sectors de planejament.

METODOLOGIA

En primer lloc, s'ha fet l'anàlisi dels paràmetres urbanístics, que servirà per delimitar diferents zones que morfològicament es comporten de manera més o menys homogènia, de manera que se'n puguin extreure conclusions i siguin un factor més a tenir en compte per a la regulació d'aquest Pla.

Aquesta delimitació de teixits urbans s'ha fet per categories en funció d'unes característiques principals comunes que ha permès, de manera genèrica, identificar el tipus d'estructura urbana de cada categoria. De cada unitat s'han extret els valors d'uns determinats indicadors urbanístics que permeten fer una definició més acurada de cadascuna d'elles.

A continuació, s'ha fet una diagnosi de cada un dels indicadors urbanístics analitzats per tota la ciutat amb l'objectiu d'establir uns criteris de valoració dels teixits que permetrà determinar la seva capacitat per la implantació d'allotjaments turístics. Aquesta valoració pondera de menys a més els indicadors analitzats de cada teixit.

Finalment, la suma d'aquestes ponderacions dona una valoració de cada teixit urbà a nivell morfològic que permet extreure'n unes conclusions generals, que juntament a les dels altres anàlisis, han de servir per establir, els criteris de regulació d'aquest Pla.

La metodologia d'aquest nivell es desenvolupa a partir dels apartats següents:

- Anàlisi de paràmetres urbanístics
- Anàlisi i diagnosi dels teixits urbans
- Valoració dels teixits per a la implantació de nous allotjaments turístics

Anàlisi de paràmetres urbanístics

Per a l'anàlisi dels paràmetres urbanístics s'han utilitzat diferents escales (illa, parcel·la o edificacions o malla regular), que han permès fer una lectura de les característiques morfològiques, a partir de les quals s'han pogut fer una aproximació a les unitats funcionals que configuren cadascun dels teixits.

Els paràmetres analitzats són: alçades mitjanes de les edificacions, pendent del terreny, ocupació del sòl, superfície de les parcel·les, ample de carrers, índex d'edificabilitat net, densitat d'habitatges, proporció d'usos no-habitatge respecte la superfície construïda total, l'ús d'oficina segons cadastre i l'índex de compacitat absoluta. La representació gràfica d'aquests índexs apareix en els plànols del capítol de documentació gràfica d'aquest Pla.

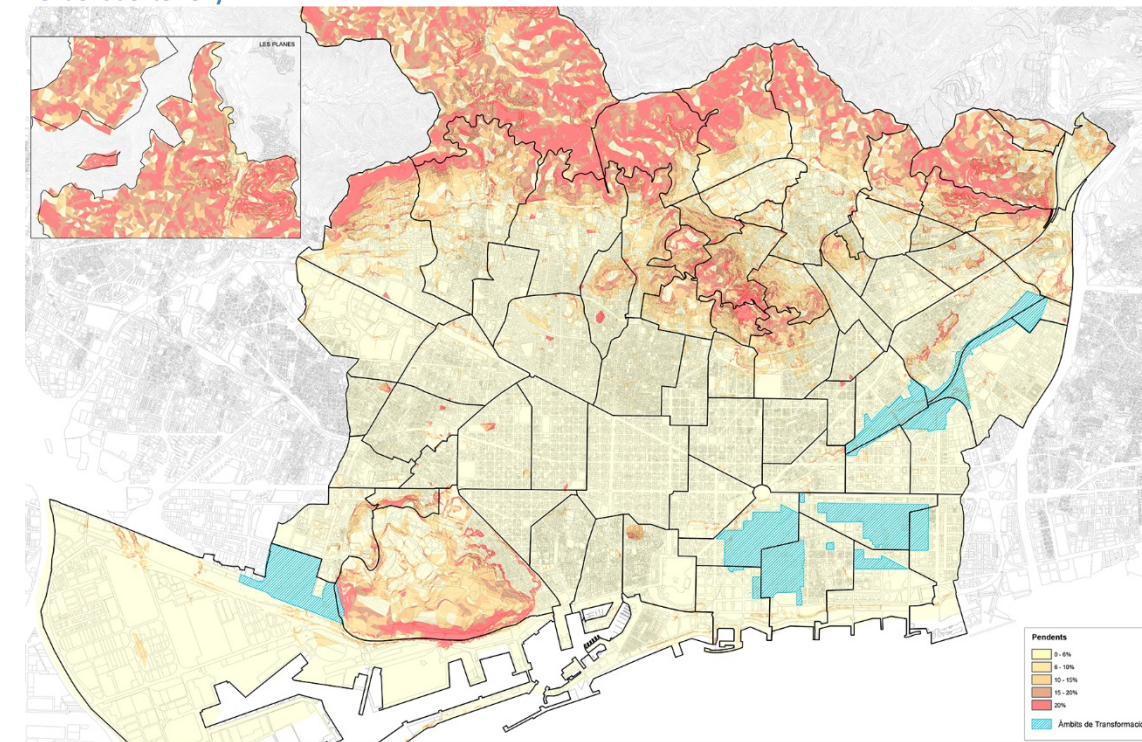
Les alçades de l'edificació

Respecte de les alçades de les edificacions (calculades a partir de LIDAR de l'ICGC) s'observa com la ciutat de Barcelona té unes alçades força homogènies a tota la zona central de l'Eixample, on els edificis de major alçada es concentren en emplaçaments puntuals del front marítim, la zona de Diagonal-Fòrum, així com entorn a l'avinguda Diagonal a Les Corts. Altres vies principals destaquen en alçada respecte del seu entorn urbà com Via Laietana, Travessera de les Corts, Balmes, Pi i Maragall, etc. Els nuclis antics i petits eixamples es caracteritzen, en general, per tenir edificacions de menys plantes.

El pendent del terreny

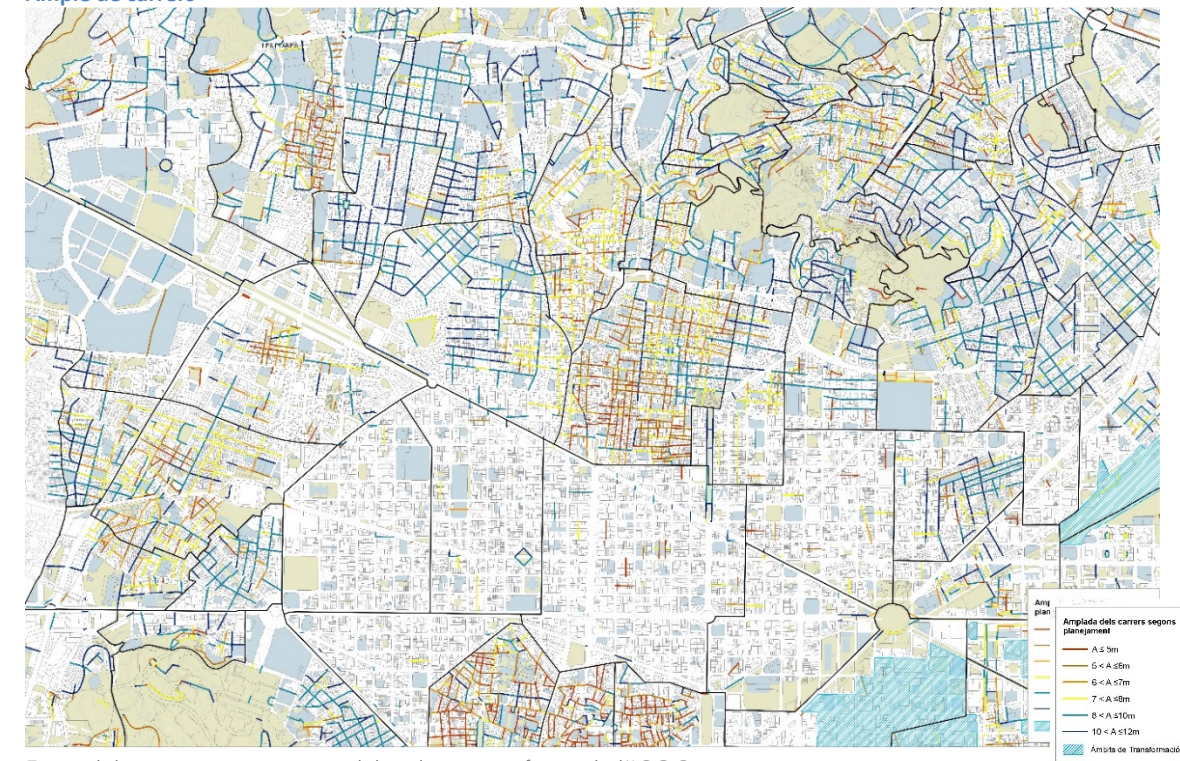
Pel que fa al pendent del terreny, es poden observar els lleugers pendents del pla de Barcelona on pràcticament no se supera el 6%, en contrast amb els accidents geogràfics com són la muntanya de Montjuïc, i el progressiu augment de pendent a mesura que ens acostem a la serra de Collserola o els Tres Turons (la Creueta del Coll, el Turó del Carmel i el Turó de la Rovira). Cal mencionar que hi ha diferents barris de la ciutat on part del seu teixit urbà es troba en terrenys que superen el 20% de pendent, i que d'acord amb els principis generals de l'actuació urbanística de la llei d'urbanisme, seria convenient preservar-los de la seva urbanització. En el cas de Barcelona, on aquests teixits són trames consolidades, s'haurien de tenir en compte pel tipus de regulació que se'ls apliqui, per tal de preservar els valors ambientals del territori.

Pendent del terreny



Font: elaboració pròpia a partir del model digital del terreny 2x2 m de l'ICGC.

Ample de carrers



Font: elaboració pròpia a partir del cadastre i graf viari de l'ICGC.

L'ocupació de les illes

S'ha analitzat també el percentatge d'ocupació a partir de les illes del cadastre, on s'observa l'alta ocupació d'algunes zones com Ciutat Vella, Poble Sec i l'Esquerra de l'Eixample, seguides de bona part de la resta de nuclis antics i petits eixamples, on l'ocupació rarament baixa del 60%. Per contra, destaca l'esponjament de les illes dels teixits d'edificació aïllada unifamiliar, d'illa oberta o zones amb grans equipaments.

La dimensió de les parcel·les

De l'anàlisi de la mida de les parcel·les es pot concloure que les parcel·les de menor mida es troben majoritàriament en teixits de nuclis antics, i les més grans (sense tenir en compte les zones industrials i aquelles parcel·les del cadastre pertanyents a peces d'equipament o zona verda) en els desenvolupaments com els polígons d'habitatge o transformacions més recents com la Vila Olímpica o a l'entorn del nucli de Poblenou. Parcel·les de mida grossa també les trobem als barris de Pedralbes i Sarrià.

La intensitat de l'edificació

L'índex d'edificabilitat net permet valorar la intensitat de l'edificació de les illes del cadastre. Destaquen els valors més alts de la ciutat sobretot en diversos punts al llarg de l'avinguda Diagonal, Travessera de Les Corts i avinguda Josep Tarradellas, a la trama de l'Eixample, així com alguns punts de Ciutat Vella, Poble Sec i la Barceloneta, on algunes illes superen l'índex del 6. Els valors mitjos, entre 1,6 i 3 es troben principalment a la resta de nuclis antics on la trama de carrers no permet assolir tanta alçada, i també en teixits més esponjats com de blocs aïllats o edificació aïllada plurifamiliar. Els més baixos corresponen principalment a les zones d'edificació aïllada unifamiliar.

La densitat

L'anàlisi de la densitat d'habitatges permet detectar diferències morfològiques en teixits urbans aparentment homogenis. És el cas de l'Eixample Cerdà i Ciutat Vella, on s'observa l'eix central del Passeig de Gràcia i Les Rambles entorn dels quals baixa la densitat d'habitatges. El mateix passa amb la proporció d'usos de no habitatge, que predomina entorn a aquests eixos. També cal destacar aquesta proporció al llarg de la Diagonal, entorn al Fòrum i a les parts altes de Les Corts i Sarrià-Sant Gervasi, degut en part a la presència de sòls d'equipament.

La compacitat

La compacitat absoluta es defineix com la relació entre el volum total edificat i la superfície de sòl total en una determinada àrea urbana. En aquest sentit, la compacitat és l'eix de sostenibilitat urbana que incideix en el model d'ocupació del territori i d'organització de les xarxes de mobilitat i espais lliures. Per calcular-la, s'ha dividit el territori en una malla hexagonal on cada unitat mesura 2 ha aproximadament, de manera que permet tenir una aproximació a la idea de densitat edificatòria o també d'eficiència en relació al consum total de sòl, i per tant, l'equilibri entre el sostre edificat i el sòl ocupat i espai públic d'una determinada trama urbana. Es consideren valors òptims per aquest indicador els que oscil·len entre 5 i 7,5.

En el cas de Barcelona, cal mencionar que es caracteritza per tenir una trama històricament molt compacta, exemple de ciutat mediterrània, de manera que les compacitats considerades idònies es troben en zones menys centrals, mentre que el districte de l'Eixample, Ciutat Vella i la part més propera al centre dels districtes de Gràcia i Sarrià-Sant Gervasi tenen compacitats més altes.

L'amplada del carrer

S'ha realitzat una anàlisi dels carrers amb amplades reduïdes (5, 6, 7 i 8), per determinar quina és l'amplada mínima funcional a partir de la qual els allotjaments turístics es podrien implantar amb garantia per a la mobilitat dels vianants, la seguretat i sense que les necessitats de càrrega, descarrega i encotxament i desencotxament interfereixin en la circulació quotidiana del trànsit rodat i de vianants del carrer.

La concentració més gran de vials amb amplades reduïdes s'ubiquen en els nuclis antics, en zones amb habitatges unifamiliars o en barris com el Poble Sec, El Putxet i Farró, La Prosperitat, Verdum o Roquetes, entre altres.

A continuació es passen a analitzar els diferents requeriments mínims que s'han de tenir en compte per a la definició d'una amplada mínima dels carrers adequada per donar resposta sense interferències als diferents requeriments derivats de la mobilitat quotidiana als carrers:

1.- Respecte a l'accessibilitat dels vianants

Segons l'article 5 de la "Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados", un itinerari per a vianants accessible en tot el seu recorregut ha de tenir una amplada lliure de pas no inferior a 1,80 m que garanteixi el gir, l'encreuament i el canvi de direcció de les persones, independentment de les seves característiques o de la manera en què es desplacin i, en tot el seu desenvolupament, ha de garantir una alçada lliure de pas no inferior a 2,20 m. Excepcionalment, en zones urbanes consolidades, aquesta Ordre permet una reducció puntual de l'amplada sempre que l'espai lliure de pas resultant no sigui inferior a 1,5 m.

2.- Respecte a la seguretat

D'acord amb el manual d'aplicació del DB SI -SEGURETAT EN CAS D'INCENDI-, per a la Intervenció dels bombers es precisen els següents requeriments:

2.1.- Vial d'aproximació als edificis:

-Amplada mínima lliure: 3,5m

-Alçada lliure mínima o de gàlib: 4,5m

-Amplada lliure mínima en trams corbs: 7,20 m, delimitada pel traçat d'una corona circular que tingui radis mínims de 5,30 m i 12,50 m

2.2.- Espai de maniobra en l'entorn immediat a la façana on es trobin els accessos principals (façana accessible):

-Amplada lliure mínima: 5 m

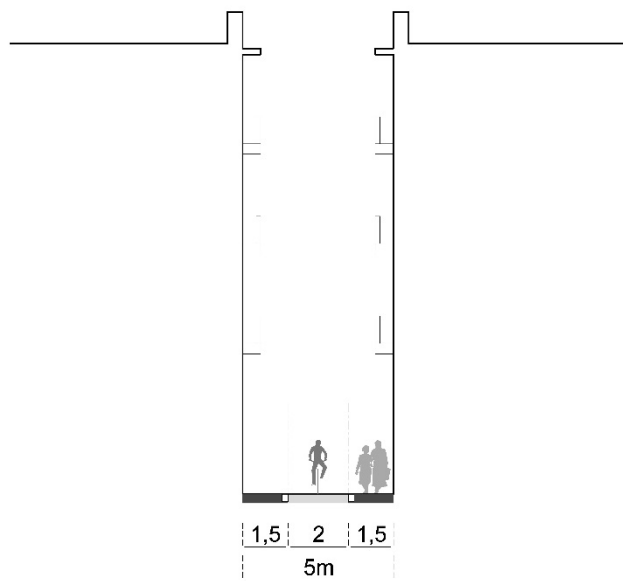
-Alçada lliure mínima o de gàlib: La de l'edifici

-Distància màxima fins a qualsevol accés principal a l'edifici: 30 m

Per altra banda, cal tenir present que el Decret 241/1994, del 26 de juliol, tot i que està actualment derogat per la Llei 2/2010, del 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis, es continua utilitzant com a referència estrictament des del punt de vista de la seguretat en cas d'incendi, i defineix a l'article 6 que un carrer d'intervenció és qualsevol espai públic d'amplada superior a 8 m, amb un vial de circulació, que puguin utilitzar els vehicles de socors. L'amplada útil, descomptada la voravia i els laterals

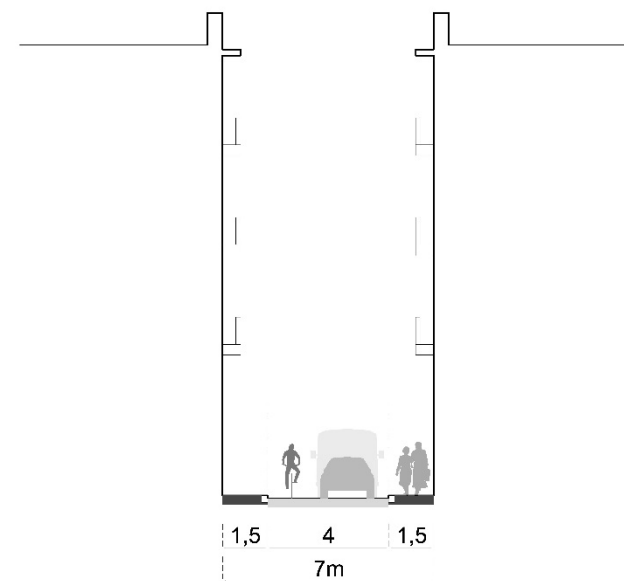
d'estacionament es determina en 3 m pels carrers entre 8 i 12 m i de 6 m pels carrers superiors a 12 m. A l'article 8 es defineix la dimensió mínima de l'espai exterior segur que ha de ser d'almenys igual a la suma de l'amplada de les sortides de l'establiment en aquest espai, sense ser inferior a 8m.

Carrers de 5m



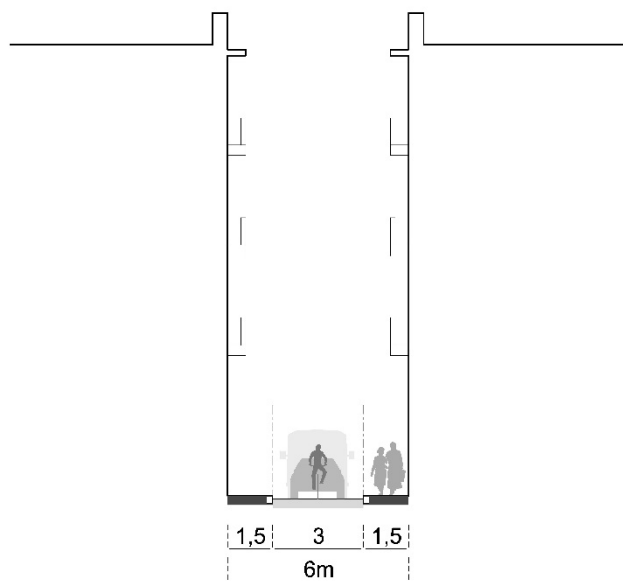
En un carrer de 5m, si es consideren els passos mínims per a vianants de 1,5m a banda i banda, hi hauria únicament un espai de pas per vehicles de 2m que no arribaria a l'amplada mínima lliure de vial d'aproximació requerit per al pas d'un vehicle de Bombers.

Carrers de 7m



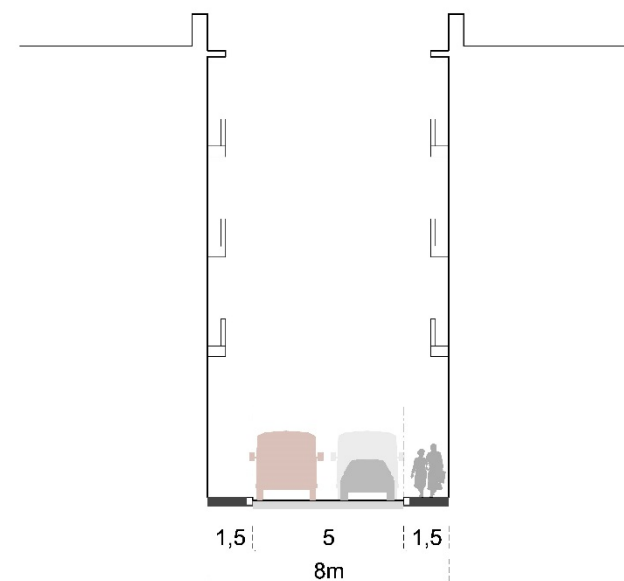
Tindríem els dos passos per a vianants a banda i banda d'1,5 m més una calçada de 4m que garanteix el pas de bombers, però que no deixaria espai per tenir una àrea de càrrega i descàrrega.

Carrers de 6m



Es podrien tenir els dos passos per a vianants a banda i banda d'1,5 m més un carril de circulació de 3m, que tampoc no arribaria a l'amplada mínima lliure de vial d'aproximació requerit per al pas d'un vehicle de Bombers.

Carrers de 8m

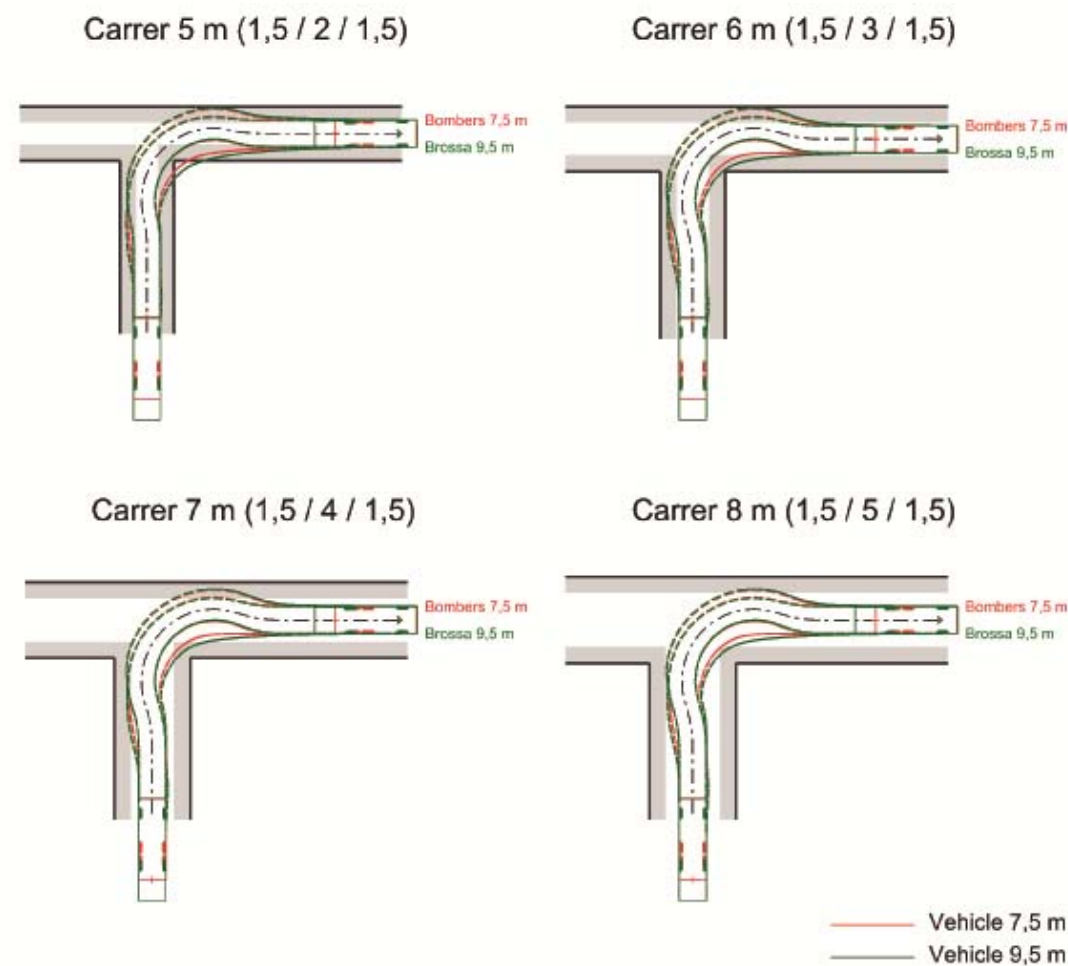


Garanteix passos per a vianants d'1,5m a banda i banda del carrer, deixa un calçada de 5m que serviria per un carril de circulació més una àrea de càrrega i descàrrega. Seria la secció mínima requerida, per garantir a l'hora la circulació de vehicles, la càrrega i descarrega i/o el desencotxament de vehicles, sense interferències.

2.3 Respecte dels radis de gir

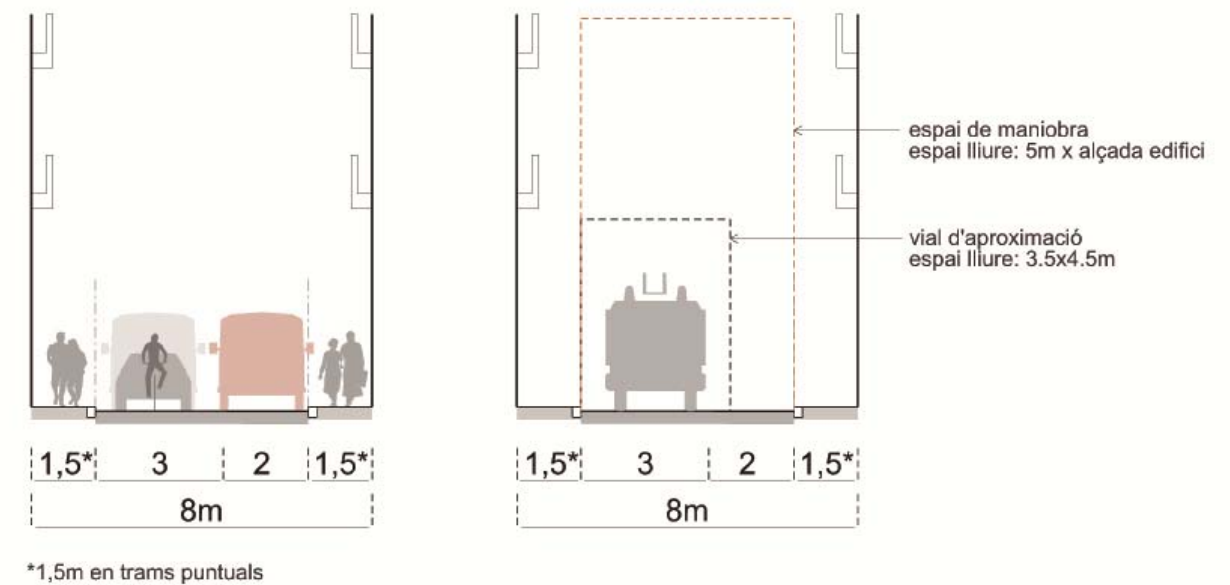
S'han estudiat els radis de gir en els encreuaments de carrers de 5, 6, 7 i 8 m per a dos tipus de vehicles: un cotxe de Bombers (7,5 m) i un camió de neteja (9,5 m), per veure l'espai que necessiten. En tots els casos s'ha tingut en compte que cal garantir una franja d'una amplada mínima d'1,50 m a banda i banda del carrer destinada al pas de vianants.

El resultat és que en carrers de 5m els radis de gir en els encreuaments no són suficients per permetre el pas de cap dels dos vehicles. Amb 6 m d'amplada de carrer aquests vehicles per poder girar requeririen de tot l'ample viari i, per tant, els caldria ocupar els espais de circulació per a vianants per passar. Fins a una amplada de carrer de 8 m aquests vehicles no podrien girar sense afectar la zona de vianants.



Font: elaboració pròpia

Com a resultat d'aquesta anàlisi es pot concloure que, com a condició per garantir una accessibilitat adequada, als establiments regulats en aquests Pla cal que s'implantïn en parcel·les que afrontin a vials d'una amplada mínima de 8 metres. D'aquesta forma, no tan sols es garanteix amb suficiència el pas d'un vehicle de bombers i un camió de neteja, sinó que amb aquesta secció es permeten dos passos per a vianants d'1,5m d'amplada a banda i banda, i una calçada central de 5m que possibilita un carril de circulació i un espai d'aparcament de càrrega i descàrrega. Per tant, aquesta secció habilita al carrer per donar servei, a l'hora i sense interferències entre elles, al pas dels vianants, a la circulació rodada i al encotxament i desencotxament, i les funcions de càrrega i descàrrega.



Les condicions d'accessibilitat de les trames històriques i nuclis antics.

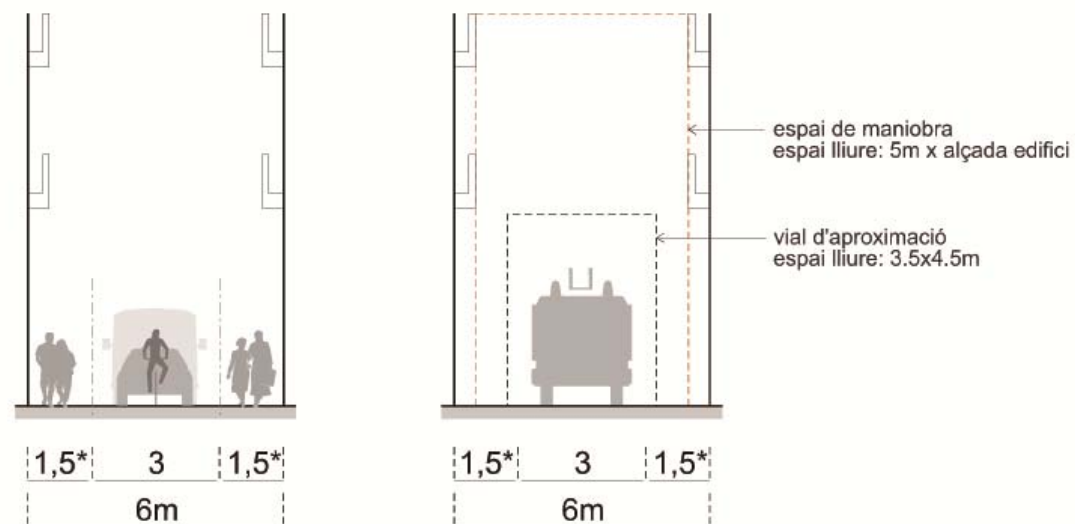
Una bona part de les trames urbanes dels nuclis històrics de Barcelona, tenen en el seu interior una accessibilitat força més capil·lar que les trames urbanes més modernes. Són teixits consolidats, madurs, que aporten a la ciutat els trets identitaris més significatius i li donen diversitat, que cal preservar i potenciar en tots els seus aspectes. Cal preservar i mantenir a la població resident perquè no es perdi el seu caràcter, però també cal mantenir la mixtura d'usos per evitar el monocultiu i la pèrdua de la riquesa que aporta la diversitat. Els carrers del seu interior tenen sovint d'amples menors de 8 metres. Aquesta però, no pot ser l'única raó per deixar aquests teixits al marge dels allotjaments turístics, que aporten diversitat, mixtura d'usos, i riquesa al territori.

Les trames dels teixits històrics tenen en general una estructura parcel·lària de gra petit, a la que cal atendre adequadament. Efectivament, cal mantenir les estructures parcel·làries com a element indiscutible del caràcter identitari del teixit, en tant que implica les tipologies de les edificacions i la grandària de les promocions. Cal també alhora buscar fórmules adequades per propiciar una bona mixtura d'usos amb establiments de dimensió menors adequats a les característiques morfològiques de les trames històriques i nuclis antics.

Des d'aquesta perspectiva, s'ha pres en consideració que en l'aspecte relatiu a l'accessibilitat mínima, els establiments de petita dimensió, amb una capacitat inferior a les 50 places, no sols resultarien els més indicats en una trama històrica de gra petit, sinó que en tenir amb una baixa ocupació de persones, també tenen una incidència molt menor

en l'espai públic que els serveix, on tant la carregà i descarrega com el encotxament i desencotxament es pot dur a terme amb més facilitat amb vehicles de dimensions menors a un camió o un autocar. També per als serveis de neteja de la ciutat, en aquestes àrees s'utilitzen camions de neteja de dimensions reduïdes (aproximadament 6,35 m de llarg X 2,05 m d'ample) que poden gir en carrer de menor amplada. És per això que en aquests casos es considera que un vial a partir d'una sessió física consolidada de 6m en tot el tram de carrer on se situï l'establiment seria suficient, ja que encara que no permeti donar resposta a l'hora a tots els requeriments mínims derivats dels fluxos que poden conuiu en un carrer, sí que és suficient per garantir un pas mínim per a vianants d'1,5 m a banda i banda i un carril de circulació de 3m, i podria permetre alternativament amb una urbanització continua la circulació d'un vehicle i el desencotxament esporàdic.

En tot cas s'hauria de garantir que el recorregut d'aproximació a l'establiment des d'un vial de secció igual o superior a 8m, permeti l'accés dels vehicles de bombers als espais de maniobra. És a dir que el recorregut viari entre un carrer d'ample físic igual o superior a 8m fins a la façana de l'establiment tingui una amplada lliure mínima de 3,5 metres i els edificis que tinguin una altura d'evacuació > de 9m un espai de maniobra d'amplada mínima de 5 m en qualsevol punt del seu recorregut.



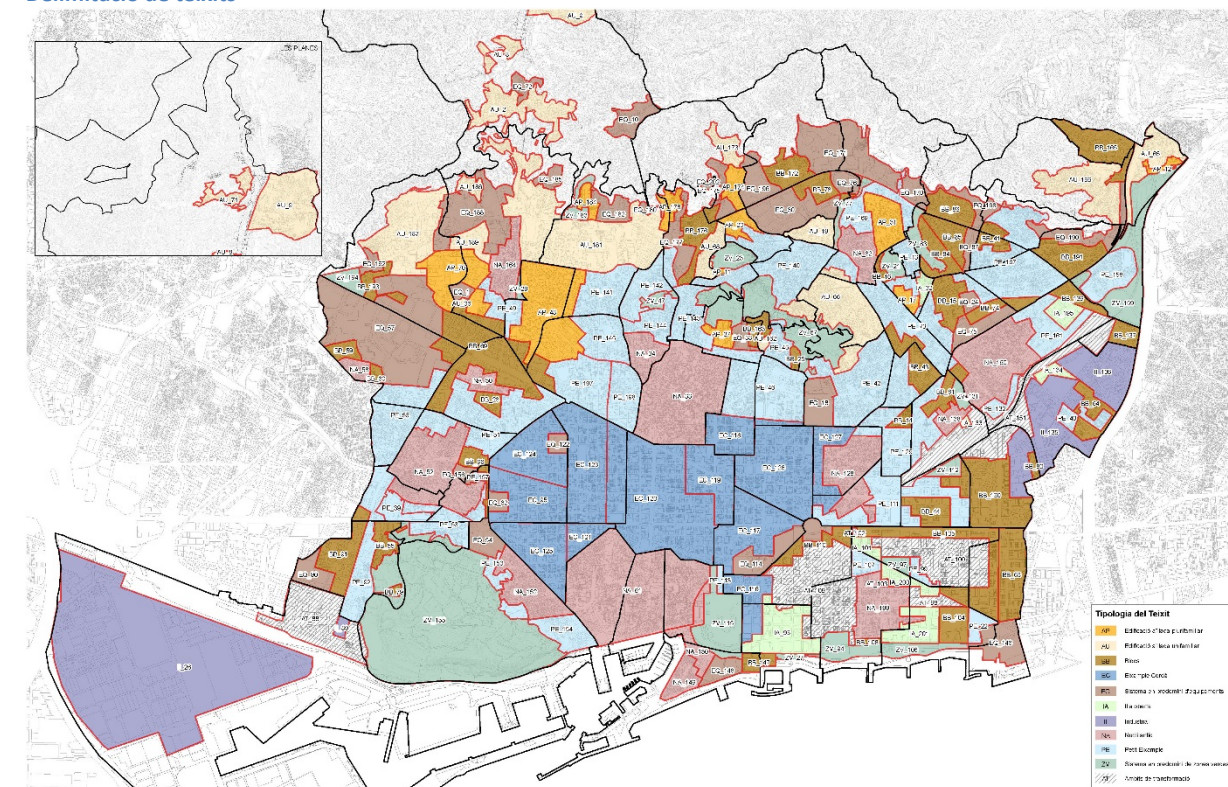
*1,5m en trams puntuals

Anàlisi i diagnosi dels teixits urbans

Una vegada analitzats els paràmetres urbanístics s'han delimitat unes unitats de teixits homogènies, categoritzats segons les seves principals característiques, de les quals s'han extret uns indicadors que ens ajuden a definir-los.

Les categories que s'han delimitat, són les següents: nucli antic, eixample Cerdà, petit eixample, illa oberta, edificació aïllada plurifamiliar, edificació aïllada unifamiliar, bloc, àmbits de transformació, sistema amb predomini d'equipament, sistema amb predomini de zona verda, i industrial.

Delimitació de teixits



Font: elaboració pròpia.

Els paràmetres analitzats per a cada unitat de teixit són:

- Índex d'edificabilitat brut (m^2 st / m^2 sòl)
- Densitat població bruta (pob / ha)
- Densitat habitatges bruta (hab / ha)
- Proporció de sostre no-habitatge (m^2 st no-hab / m^2 st total)
- Compacitat absoluta (m^3 edif / m^2 sòl)
- Densitat de població en relació l'espai públic (pob / ha esp públic)
- Relació població flotant / total per teixit (places / pob total)

Aquesta classificació s'ha fet en funció d'unes característiques comunes, del seu moment històric de creixement, de la tipologia edificatòria, la seva relació amb l'espai públic, etc. No obstant, no significa que tots els teixits que han estat classificats en una mateixa categoria tinguin uns índexs analitzats similars, doncs, els nuclis antics d'Horta i Vila de Gràcia, tot i ser nuclis fundacionals tenen valors d'alguns indicadors força diferents.

A continuació s'ha fet una descripció d'aquests teixits per categories:

Nucli Antic (NA)



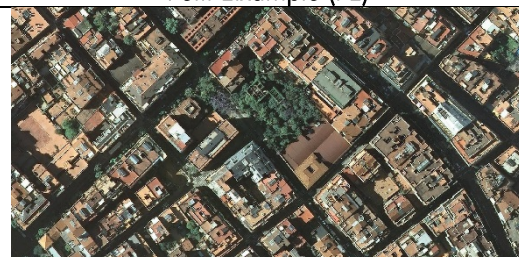
Comprenen els nuclis urbans històrics que han de mantenir les característiques principals de la seva estructura urbana. En general, corresponen als nuclis fundacionals de les viles que, a partir del procés d'annexió començat a finals del segle XIX, avui formen el municipi de Barcelona.

Eixample Cerdà (EC)



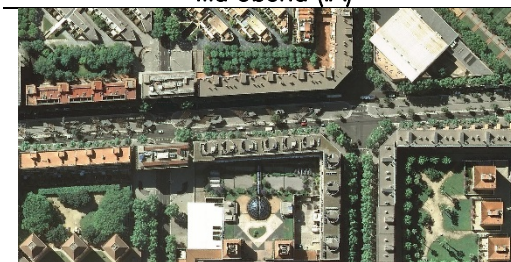
És una ordenació en illa tancada, seguint un model geomètric d'ocupació del sòl en malla i normalment amb edificació en alineació de vial, que va promoure el creixement de la ciutat de manera contínua i compacta a partir del Pla Cerdà aprovat el 1859.

Petit Eixample (PE)



És l'eixample intensiu i semi-intensiu amb ús d'habitatge prioritàriament, normalment d'alineació a vial, i agrupa força diversitat de variants en funció de la mida de les illes, l'amplada dels carrer i les alçades de l'edificació assolides. Aquest tipus de teixit sovint neix a l'entorn del nucli fundacional o com a desenvolupament urbà al llarg d'una carretera o d'un pol d'activitat econòmica.

Illa oberta (IA)



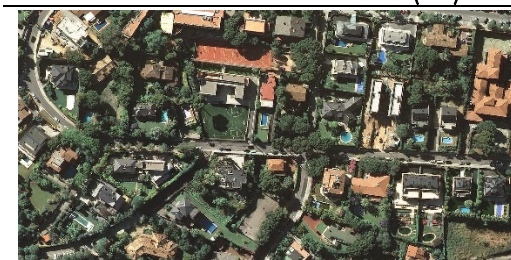
És l'eixample modern de creixements en edificació aïllada o semi-aïllada ordenant la parcel·la i els espais lliures privats en funció de l'ús predominant. Normalment correspon a blocs o torres familiars amb jardí comunitari.

Edificació Aïllada Plurifamiliar (AP)



És una zona d'edificació aïllada amb predomini de l'ús d'habitatge plurifamiliar, envoltada d'espais lliures individualitzats o mancomunats.

Edificació aïllada unifamiliar (AU)



Aquests tipus d'edificacions envoltades normalment de vegetació, s'ubiquen principalment a les cotes altes de Barcelona, als Barris de Pedralbes, Sarrià, Vallvidrera -el Tibidabo i les Planes, Sant Gervasi-La Bonanova, Vallcarca i els Penitents i Horta. Aquesta situació a nivell de morfologia fa que en alguns casos es trobin en àmbits amb un fort pendent i amb alguns problemes d'accessibilitat.

Les parcel·les en aquestes zones tenen una edificabilitat i densitat baixes, i la implantació d'usos diferents de l'habitatge (residencial, comercial, oficines, sanitari, recreatiu, esportiu, industrial, etc.) està molt limitada. Per aquesta raó són teixits on la majoria de les parcel·les tenen habitatges.

Les condicions d'implantació establertes pel PGM en les zones d'edificació aïllada tant plurifamiliars, com unifamiliars i la limitació del sostre màxim fixada en l'equivalent de la superfície edificable de sis parcel·les, establerta a la resta d'usos residencials diferents a l'habitatge conjuntament amb la modulació d'usos d'aquest Pla Especial, principalment la relacionada amb la no substitució dels habitatges (cadastre 1 de juliol 2015), permetran mantenir l'estructura d'aquests teixits, i limitar l'impacte que podria arribar a tenir la implantació de grans establiments d'ús turístic, sobre les dinàmiques d'aquest tipus de barris

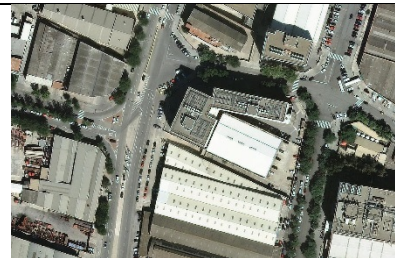
Bloc (BB)



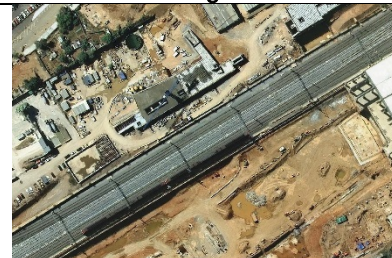
És una zona subjecte a ordenació de volumetria específica, normalment d'edificacions aïllades de tipologies i usos diversos envoltades d'espai públic segons el planejament urbanístic corresponent. Quasi sempre són producte d'un projecte per un sector concret per al creixement o la transformació d'una part de la ciutat.

Àmbits de transformació (AT) es tracta de sectors en desús o amb activitat amb perspectiva de transformació integral, amb un planejament urbanístic específic, en desenvolupament. En alguns casos s'especifica una regulació concreta sobre l'ús residencial.

La Marina



La Sagrera



22@



Sistema amb predomini d'Equipament (EQ) es correspon a zones d'equipaments comunitaris, ja siguin públics o privats, d'un àmbit considerable de territori i que generalment estan especialitzats en alguna tipologia d'equipament (sanitari, educatiu, esportiu, religiós,...)

Esportiu



Educatiu



Sanitari



Sistema amb predomini de Zona Verda (ZV) es correspon a zones d'espai verd urbà de titularitat pública que donen servei a diferents zones o al conjunt de la ciutat, de manera que es consideren peces d'una entitat suficient per considerar-les independents dels teixits contigus.

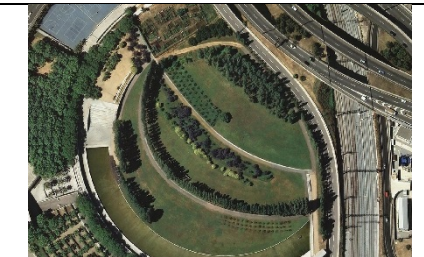
Ciudadella



Parc Güell

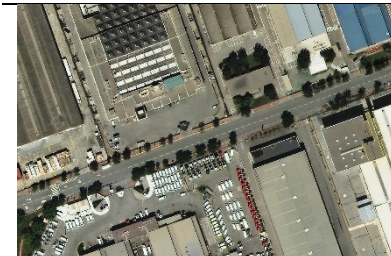


Parc de la Trinitat

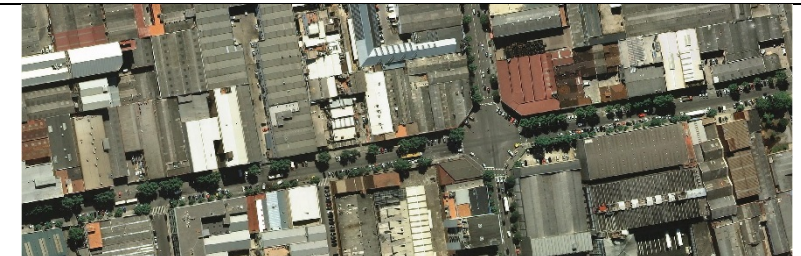


Industrial (II) zones qualificades per el PGM de 22a, que corresponen a sòls destinats principalment a la ubicació d'indústries i magatzems. Es distingeixen dues grans àrees a la ciutat de Barcelona, el Polígon de la Zona Franca i el Bon Pastor.

Zona Franca



Bon Pastor



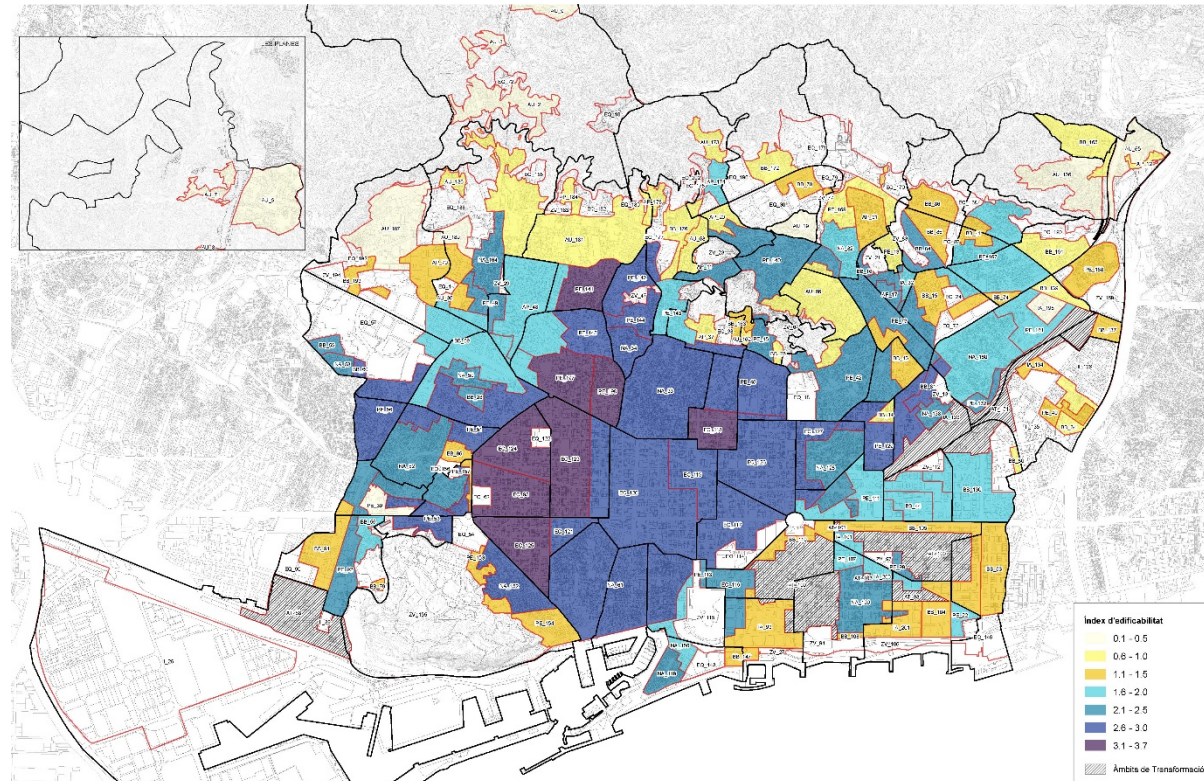
En l'anàlisi no s'han considerat les unitats que bé no són objecte de la regulació d'aquest Pla o bé comptaran amb mecanismes diferenciats de regulació, i corresponen a:

- Àmbits de transformació (AT)
- Àmbits amb predomini de sòls d'Equipament (EQ)
- Àmbits amb predomini de Zones Verds (ZV)
- Sòls Industrials (II)

Els índex calculats, on la unitat d'anàlisi són els teixits urbans, han estat representats gràficament i són descrits a continuació. Per tal que siguin representatius de la unitat analitzada (el teixit) s'ha considerat el valor brut, és a dir, el valor (índex) entre la superfície total de sòl del teixit.

Índex d'edificabilitat brut (m^2 st / m^2 sòl)

Índex d'edificabilitat brut



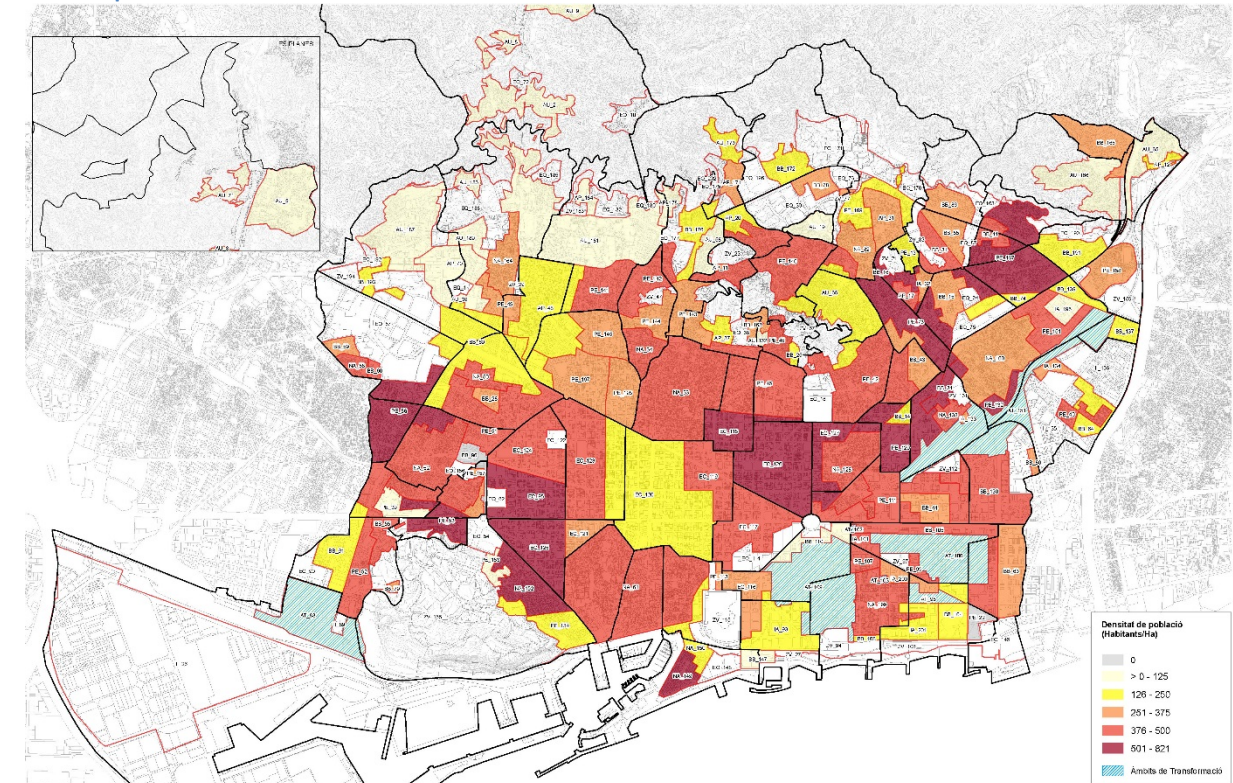
Font: elaboració pròpia a partir del cadastre prenent la superfície construïda sobre rasant.

L'índex d'edificabilitat brut permet comprovar la intensitat edificatòria de les diferents zones de la ciutat.

S'observa que en general les zones més centrals de la ciutat tenen índexs alts, entre el 2,6 i el 3,7, mentre la que la mitjana per teixits es situa entorn a 1,6 m^2 st/ m^2 sòl. Exemple d'aquest valor són Horta o Sant Martí de Provençals. Per altra banda, els valors més baixos corresponen als teixits d'edificació aïllada unifamiliar, majoritàriament situats a la falda de Collserola. Nou Barris i Sant Andreu per a la seva conformació són districtes bastant heterogenis en aquest sentit.

Densitat població bruta (pob / ha)

Densitat població bruta



Font: elaboració pròpia a partir del cadastre

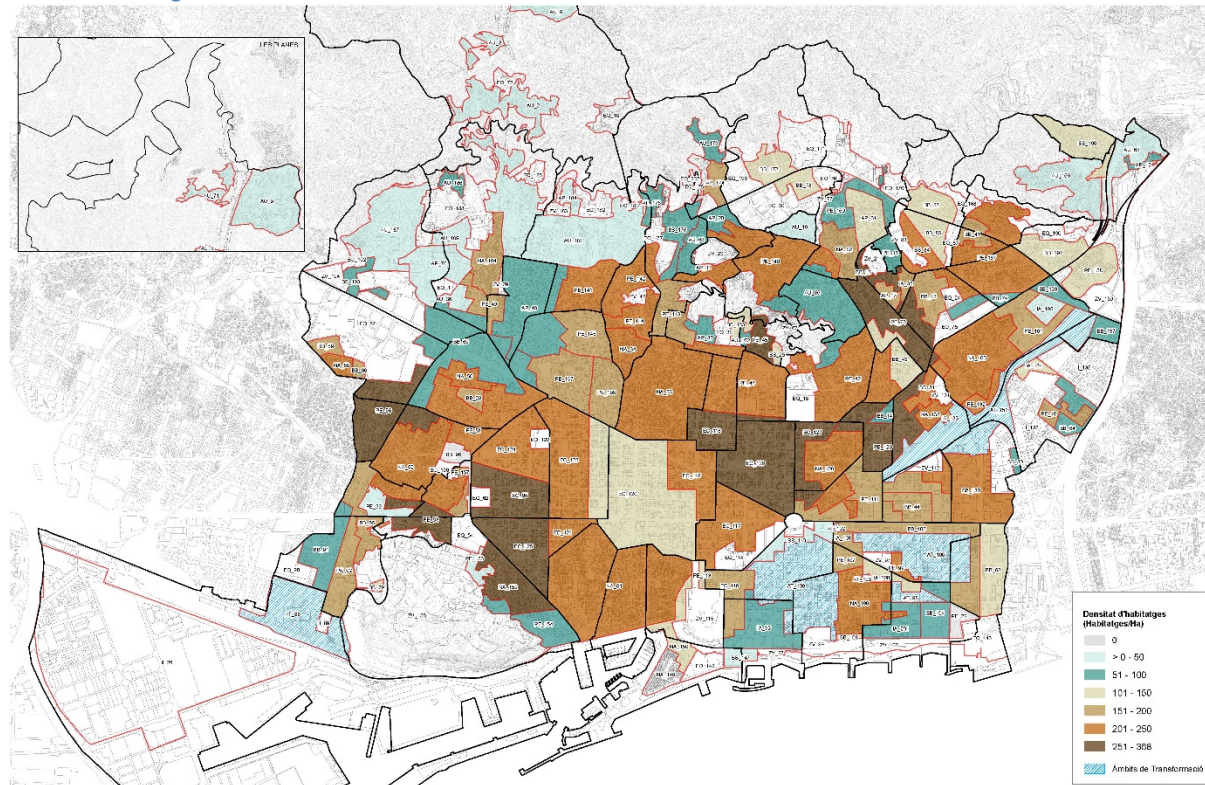
Per fer la lectura d'aquest indicador cal tenir en compte que algunes zones de la ciutat tenen densitats, que comparativament amb altres ciutats, són molt altes.

El promig dels teixits de la ciutat se situa entorn als 290 habitants/ha. Exemple d'aquest valor és el Congrés o alguna zona de Sant Gervasi. Tot i així, moltes unitats de teixit superen la mitjana i algunes zones de l'Eixample, el Poble Sec, el Badal, Nou Barris i Sant Andreu superen fins i tot els 500 habitants / ha.

Per altra banda, cal destacar l'heterogeneïtat de l'Eixample en aquest indicador. Així, la zona central té una densitat de població resident força per sota de la resta, com també s'observa en altres zones on domina la presència d'usos d'activitat econòmica. Aquest índex ajuda a explicar que al ser una de les zones on la presència de places d'allotjaments turístics és més important, no és d'estranyar, tal com s'ha pogut veure en el nivell 1 d'anàlisi, que en aquest àmbit la relació de població flotant respecte la resident sigui especialment alta.

Densitat habitatges bruta (hab / ha)

Densitat habitatges bruta



Font: elaboració pròpia a partir del cadastre.

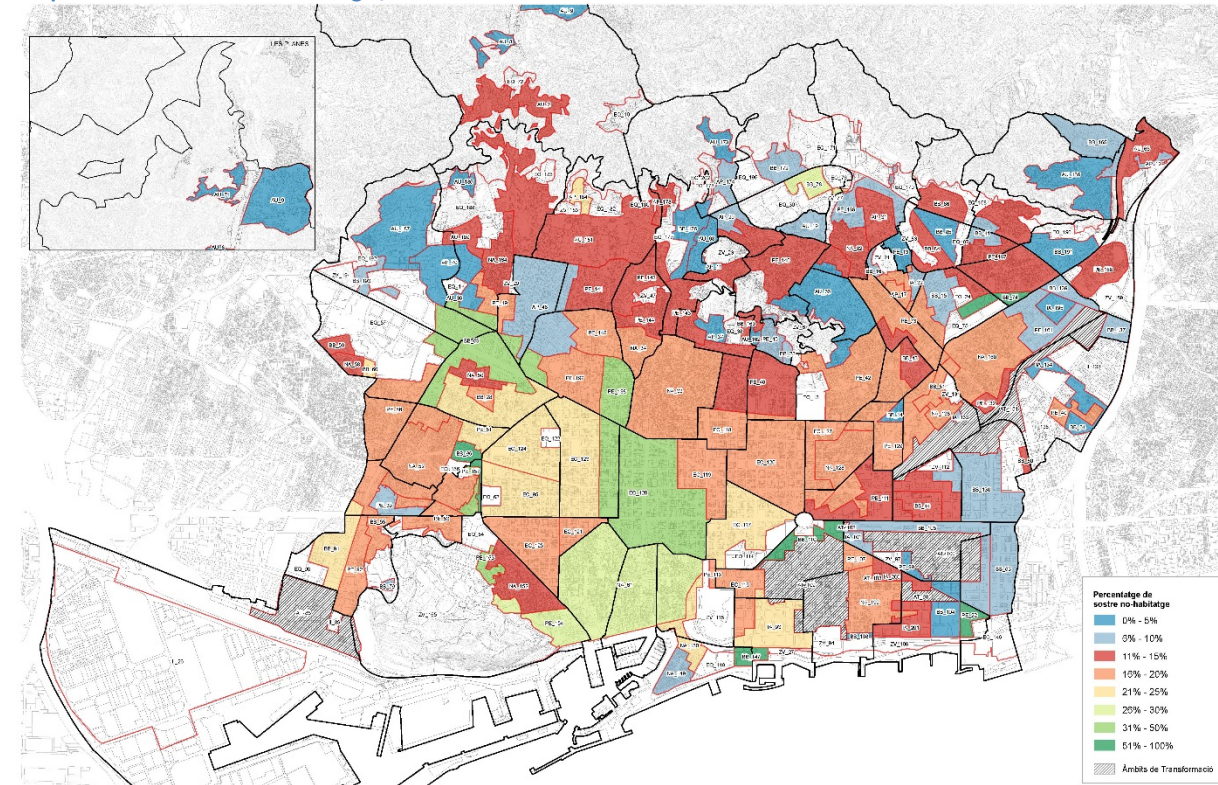
La interpretació d'aquest indicador és força equivalent a la densitat de població, doncs ambdós fan referència a intensitat d'ocupació de la població resident en una unitat de teixit. En aquest cas l'índex de densitat d'habitatges permet observar aquelles les diferències degudes a la mida dels habitatges.

El promig dels teixits de Barcelona és situa entorn als 145 habitatges / ha. En general predominen les zones amb densitats altes en una situació central del municipi, mentre que les densitats més baixes les trobem en zones d'edificació aïllada més properes a Collserola o entorn a Diagonal Mar i Vila Olímpica.

Tal com es desprèn igualment de la lectura de l'indicador anterior, destaca la Dreta de l'Eixample, on la densitat d'habitatges és força més baixa que al seu entorn degut a l'important presència d'usos d'activitat econòmica.

Proporció de sostre no-habitatge (m² st no-hab / m² st total)

Proporció de sostre de no-habitatge / sostre total



Font: elaboració pròpia a partir del cadastre.

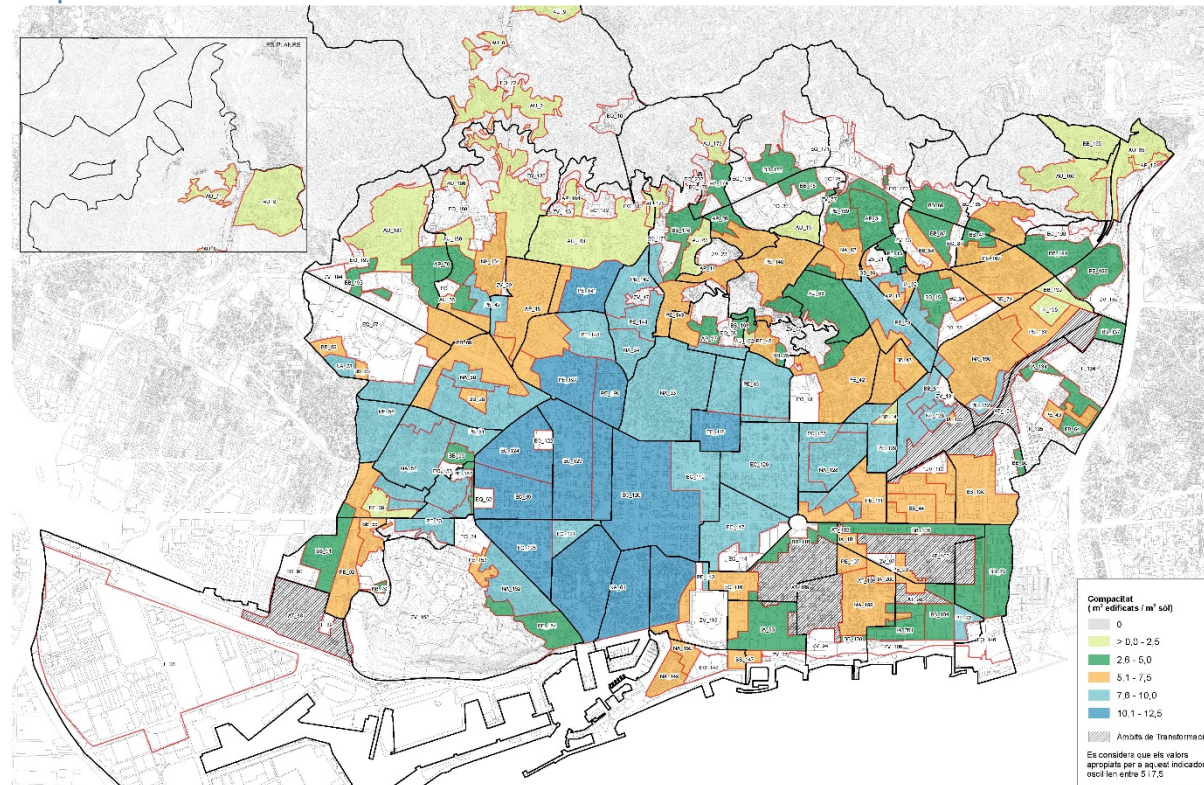
La proporció d'usos entre sostre d'habitatge i no-habitatge permet establir el grau de mixtura d'usos d'un teixit. Aquest índex és rellevant donat que un dels principis generals del Pla és la no substitució de l'habitatge, i per tant, la identificació dels teixits on la proporció d'usos de no-habitatge sigui més alta permet detectar aquells més favorables a rebre un cert creixement d'allotjaments turístics. Per contra, allà on la proporció d'usos de no-habitatge sigui més baixa, s'hauria de tendir a conservar aquesta relació en favor de l'activitat i identitat de la zona.

Aquest càlcul s'ha dut a terme a partir dels usos del cadastre, discriminant d'aquells de no-habitatge els que corresponen a usos d'equipament, tant públic com privat, doncs podrien distorsionar la lectura d'aquest indicador del present estudi.

Es considera que les zones més equilibrades segons la relació d'usos són aquelles amb una proporció entre el 10-25% d'usos de no-habitatge. Podem concloure que bona part de la ciutat es troba dins d'aquesta franja i que per tant té una mixtura d'usos correcta. Als extrems, amb una proporció d'usos de no-habitatge alta hi ha Ciutat Vella i la Dreta de l'Eixample, així com a l'entorn de Sants Estació i carrer Tarragona, Diagonal-Illa i Diagonal Mar-Fòrum. I als barris més perifèrics aquesta relació és força més baixa, on domina l'ús d'habitatge. Es considera que una relació del 10% d'usos de no-habitatge és l'adient per garantir uns certs serveis de proximitat als barris.

Compacitat absoluta (m³ edific / m² sòl)

Compacitat absoluta



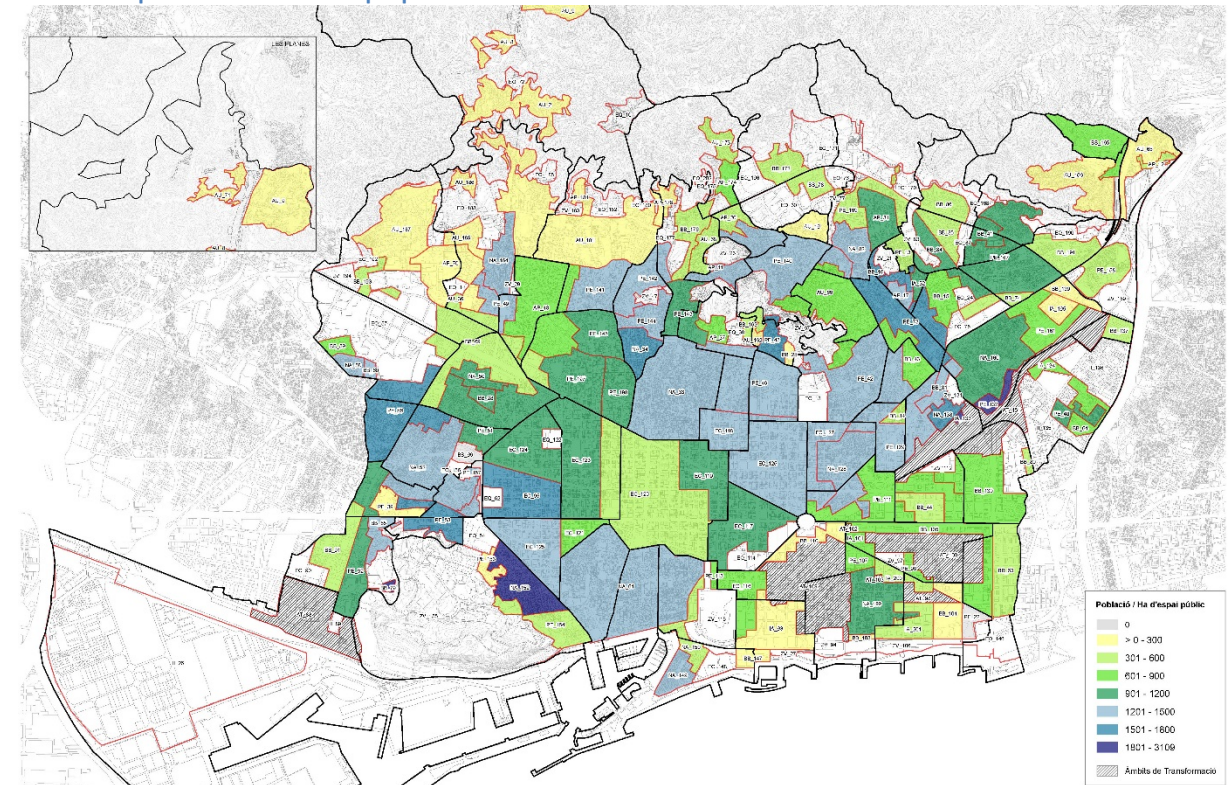
Font: elaboració pròpia calculat a partir de LIDAR de l'ICC.

Ciutat Vella, l'Eixample i bona part dels barris contigus a aquesta tenen compacitats majors als valors considerats òptims per a altres models de ciutat. En canvi, valors entre 5 i 7,5 els trobem a nuclis antics com Sant Andreu, Horta o Sarrià, així com altres teixits dels districtes de Nou Barris i Sarrià- Sant Gervasi.

A l'extrem oposat trobem teixits poc o molt poc compactes, i per tant més llunyans de l'ideal de sostenibilitat urbana, com són els teixits d'edificacions aïllades unifamiliars i en general els més propers a Collserola. Per altra banda, zones com la Vila Olímpica o el Front Marítim del Poblenou també donen valors baixos.

Densitat de població en relació l'espai públic (hab / ha esp públic)

Densitat de població en relació l'espai públic



Font: elaboració pròpia a partir de les dades urbanístiques de les illes de la ciutat de Barcelona, amb informació provinent del Padró d'Habitants, urbanística i edificatòria, entre d'altres.

La densitat de població en relació l'espai públic mesura la saturació de l'espai públic en funció de la població servida de cada unitat de teixit.

El promig dels teixits urbans de Barcelona es situa en valors entre el 700 i 900 hab / ha espai públic, tot i que són força heterogenis en diferents zones de la ciutat. Destaquen les densitats altes de Poble Sec, Badal, i els entorns de Fabra i Puig. També, cal matisar que l'aparent esponjament de la Dreta de l'Eixample es deu a la poca població de la zona enfront als teixits morfològicament semblants d'eixample Cerdà del seu entorn.

Es pot observar també com aquest índex equipara en certa mesura els nuclis antics que en altres indicadors no es mostren tan propers, fet que influeix en la percepció de l'espai públic d'aquest tipus de teixit.

VALORACIÓ DELS TEIXITS PER A LA IMPLANTACIÓ DE NOUS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

En aquest apartat es realitza una valoració dels teixits urbans de la ciutat, per tal d'identificar aquells que, des del punt de vista estrictament morfològic, tenen majors capacitats de rebre un determinat percentatge de places d'allotjament turístic.

Amb aquest objectiu, es va considerar necessari fer un filtratge dels teixits que d'acord amb els principis generals del Pla i els paràmetres de l'anàlisi morfològic, no tindrien en general capacitat de rebre allotjaments. Els principis considerats són:

- La no substitució de l'habitatge.
- La preservació de la identitat dels barris i el seu teixit comercial i de serveis de proximitat.
- La garantia d'accessibilitat dels allotjaments turístics i la mobilitat de les persones.

Amb aquestes consideracions, no s'han tingut en compte els següents teixits:

- Els sectors d'habitatge públic com Can Peguera.
- Aquells teixits on la proporció d'usos de no-habitatge sigui igual o menor al 10%, ja que es considera aquesta proporció com la mínima necessària per garantir els serveis bàsics i de proximitat d'un barri, i per mantenir un mínim de mixtura d'usos.

En resum, tenint en compte que s'han delimitat per l'anàlisi 134 teixits, dels quals 51 no s'han considerat, resten 83 teixits amb relació als quals s'ha valorat la seva aptitud per absorbir adequadament un cert creixement de places d'allotjament turístic, a partir de la ponderació dels indicadors morfològics analitzats en aquest capítol.

UNITATS TEIXITS	TEIXITS
Barcelona	134
No considerats	51
Hab. Públic	1
<=10% no habitatge	50
Teixits valorats	83

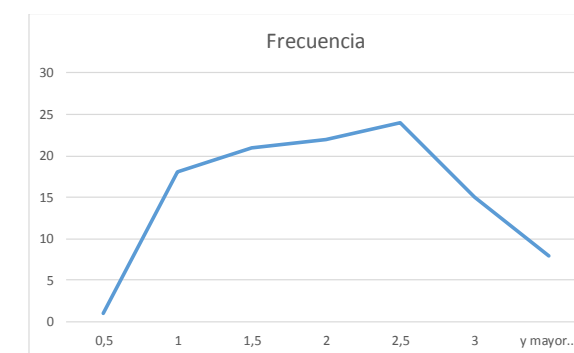
Els criteris de ponderació dels indicadors de cada unitat de teixit són els següents:

- **0** quan el valor de l'índex es considera que no afavoreix la creació de noves places d'allotjament turístic, en general perquè els valors resultants es troben per sobre o molt per sobre de la mitjana de la ciutat.
- **1** quan el valor de l'índex es considera apte per a la creació moderada de noves places d'allotjament turístic, que normalment es situen entorn a la mitjana de la ciutat.
- **2** quan el valor de l'índex es considera apte per a la creació de noves places d'allotjament turístic, doncs es considera el valor de l'índex permet un cert creixement de places d'allotjament turístic.
- **-1** quan el valor de l'índex indica que no es considera en general adequat el teixit pel creixement turístic..

A continuació es mostren les taules resum de cada indicador per classes, dels resultats dels teixits i de la freqüència de cada classe:

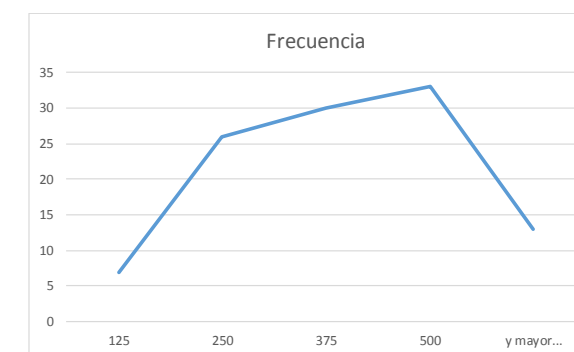
Índex d'edificabilitat brut (m² st / m² sòl)

Valors Ponderacio	Clase	Frecuencia
1	0,5	1
2	1	18
1	1,5	21
1	2	22
0	2,5	24
0	3	15
0	y mayor...	8



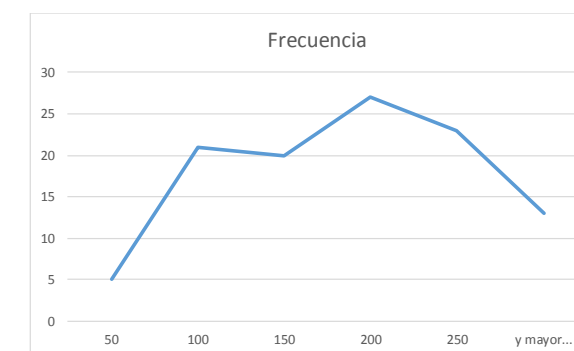
Densitat població bruta (pob / ha)

Valors Ponderacio	Clase	Frecuencia
1	125	7
2	250	26
1	375	30
0	500	33
0	y mayor...	13



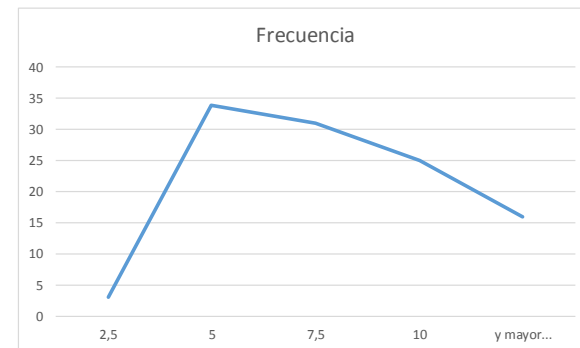
Densitat habitatges bruta (hab / ha)

Valors Ponderacio	Clase	Frecuencia
1	50	5
2	100	21
1	150	20
1	200	27
0	250	23
0	y mayor...	13



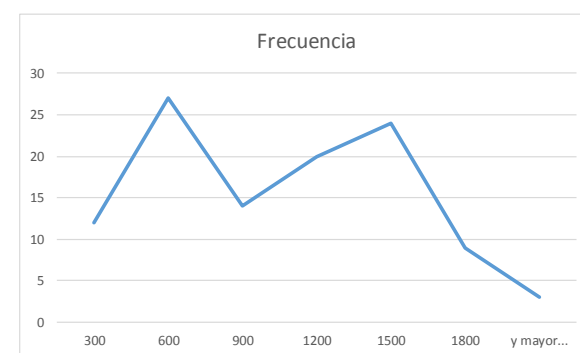
Compacitat bruta (m³ edif / m² sòl)

Valors Ponderacio	Clase	Frecuencia
-1	2,5	3
-1	5	34
1	7,5	31
-1	10	25
-1	y mayor...	16

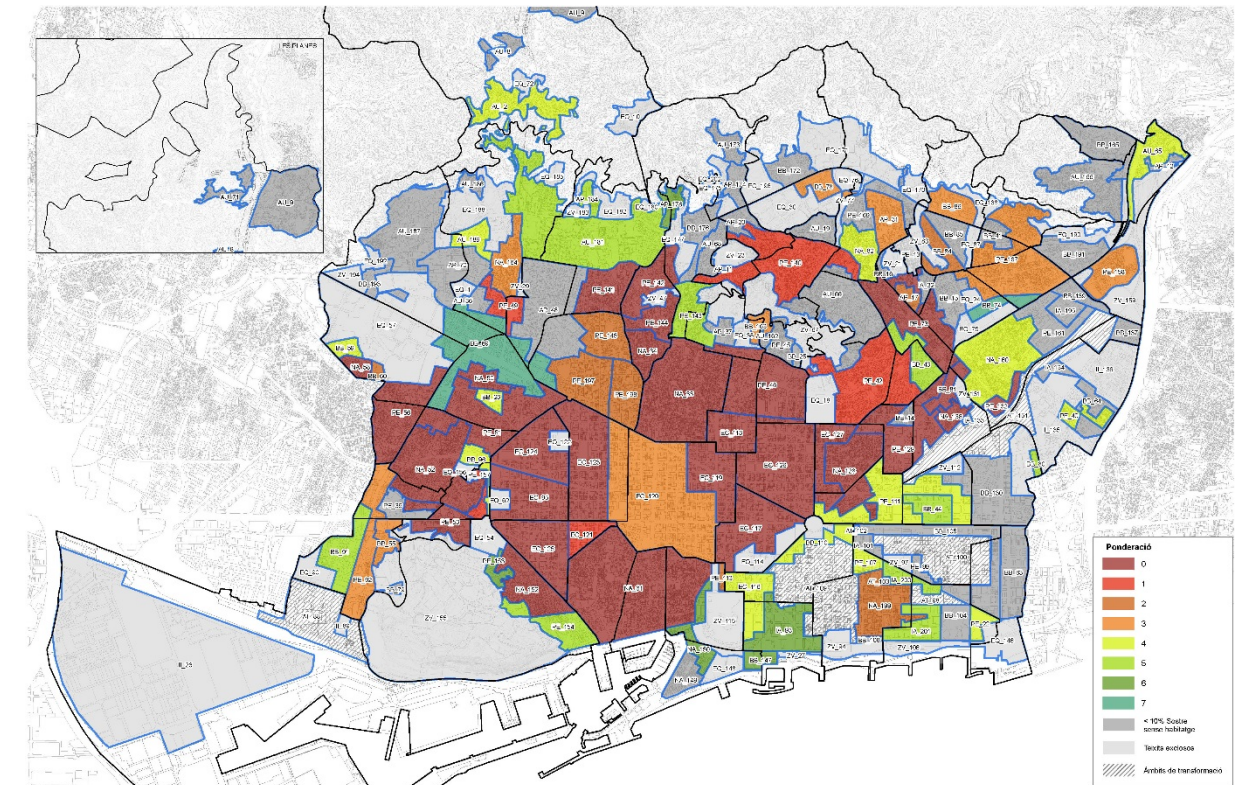


Densitat de població en relació l'espai públic (hab / ha esp públic)

Valors Ponderacio	Clase	Frecuencia
2	300	12
1	600	27
1	900	14
1	1200	20
0	1500	24
0	1800	9
	y mayor...	3



Ponderació teixits



Font: elaboració pròpia

Com a resultat, s'obtenen les ponderacions dels indicadors analitzats que ha permès establir la relació dels teixits valorats, tal com es mostra en el plànol.

Segons la ponderació dels 83 teixits, s'han agrupat les valoracions finals en tres grans franges per a una millor comprensió: valoració baixa o nul·la (0 a 2); valoració correcta (de 3 a 5), i valoració bona (de 6 a 7). El primer grup engloba la meitat dels teixits, una mica més d'un terç estan amb una valoració correcta, i només 7 teixits han obtingut una valoració bona.

Valoració	num. Teixits
0	29
1	5
2	8
3	10
4	14
5	10
6	5
7	2
83	

Els teixits amb valoració baixa o nul·la són teixits molt consolidats, amb un grau de compacitat i densitat molt altes respecte d'un valor òptim considerat de referència. Són teixit amb una gran concentració de població i densificació important de l'espai públic.

Estan inclosos en aquesta franja la majoria dels nuclis històrics i els seus entorns, com Ciutat Vella, Sants, les Corts o Gràcia, però no així els nuclis de Sarrià, Sant Andreu i Horta que tenen un grau de compacitat situats dins dels valors òptims. En aquesta franja estan també inclosos tots els teixits de l'Eixample, menys els entorns del Passeig de Gràcia, que es diferencien de la resta de l'Eixample perquè hi ha poca població resident i d'habitatges.

Els teixits amb valoració correcta no responen a un patró morfològic concret, ja que tant hi ha inclosos teixits unifamiliars, com teixits amb ordenació de bloc aïllat. Estan distribuïts principalment en un segona corona respecte a la zona central de la ciutat (Ciutat Vella, Eixample, Vila de Gràcia...) i la majoria es situen en els districtes de Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí. Cal destacar que els teixits d'habitatges unifamiliars del districte de Sarrià- Sant Gervasi, tot i tenir una compacitat baixa, han obtingut una valoració correcta, ja que la densitat de població i d'habitatge és baixa, són teixits esponjats, amb poca edificabilitat i, per tant, el seu espai públic no està densificat i la proporció de sostre no dedicada a habitatge està per sobre del 10%.

Els teixits més ben valorats són teixits esponjats, amb unes densitats de població i d'habitatges baixes i, per tant, també amb baixa densificació de l'espai públic, com és el cas de la Vila Olímpica. La majoria d'ells tenen una proporció de sostre de no habitatge elevada, com és el cas del teixit situat al llarg de la Diagonal a la zona de les Corts- Sarrià - Pedralbes o la zona de Can Dragó a la Meridiana. També tindria aquesta valoració el Port Olímpic on gairebé no hi ha sostre d'habitatges.

d. Àrees de transformació urbana

Tal com ha quedat anunciat en l'apartat anterior de diagnosi de les característiques morfològiques dels teixits, hi ha tres àrees de la ciutat que cal analitzar de manera independent atès la seva situació específica de transformació urbana. Es tracta d'àrees no consolidades caracteritzades, bé per ser teixits recents d'origen recent industrial o bé per ser ocupats per grans infraestructures ferroviàries, i que actualment es troben en diferents fases de la seva transformació.

Són els casos de la Marina del Prat Vermell, la Sagrera i el 22@. La transformació urbana de cadascun d'ells respon a la previsió concretada en les corresponents modificacions de Pla General Metropolità, tanmateix tenen en comú que les seves normatives urbanístiques vigents admeten un gran potencial de sostre amb ús residencial, i per tant, amb ús amb possible destí a allotjaments turístics en les diferents tipologies objecte de la regulació del present pla.

LA MARINA DEL PRAT VERMELL

La *Modificació del PGM per a la transformació urbanística de la Marina de la Zona Franca*, aprovada definitivament l'1 de juny de 2006, té per objecte la definició de les condicions urbanístiques necessàries per portar a terme la transformació de l'àrea industrial del barri de la Marina del Prat Vermell (de gairebé 42 hectàrees), per a la creació d'un nou barri d'usos mixtes, concretament residencial amb activitat econòmica, integrat plenament a la ciutat.

La Marina del Prat Vermell és un nou barri residencial amb activitat econòmica amb un potencial previst de 10.865 habitatges i uns 24.700 futurs habitants. La MPGM destina el 73,37% del sostre a l'ús d'habitatge, per a la creació de 10.865 habitatges, i el 26,63% a activitats econòmiques. L'ús hotelier es comptabilitza dins l'ús d'habitatge lliure, a fi que el sostre productiu no resulti minvat per aquest, i de manera que tampoc suposi una alteració del sostre i nombre total d'habitatges protegits del barri.

Concretament, el planejament vigent determina a l'article 16.4 de les seves normes, que "Només s'admet destinar a ús residencial-hoteler part del sostre d'habitatge lliure", i per tant no s'estableix un sostre màxim amb aquest destí, podent fer ús de tot el potencial d'habitatge lliure, fixat en 456.349 m²st, per a l'ús hotelier. En canvi, els usos d'activitat són els corresponents a industrial, comercial i d'oficines, per tant, no s'admet la possibilitat de destinar el sostre d'activitat per a l'ús hotelier.

Per tal d'afavorir tant l'assoliment de la mixtura d'usos com el dret a l'habitatge, com a objectius generals del PEUAT, el present pla regula les condicions d'implantació, de l'ús d'hotelier per preservar el normal desenvolupament de l'habitatge lliure.

LA SAGRERA

L'MPGM a l'*Estació de la Sagrera i el seu entorn*, aprovada definitivament el 19 de maig de 2004, delimita quatre sectors de planejament vinculats a la implantació de la futura estació de la Sagrera i el cobriment i la transformació del corredor ferroviari que configuren un àmbit imprescindible per aconseguir la integració de complex ferroviari a la ciutat.

Es tracta d'un bast àmbit de 98,6 ha amb una vocació majoritàriament terciària, i amb un sostre important destinat en exclusivitat a ús hotelier. Efectivament, l'àmbit té globalment un sostre potencial de 558.701 m², del qual el 60% es destina a usos terciaris, que podrien indistintament acollir usos comercials, d'oficines i també un destí hotelier. El sostre amb destí exclusiu hotelier que està molt concentrat i situat al sector Entorn Sagrera i a l'àmbit del PE de estació és de 78.497 m² de sostre, que representa percentualment un 14% del sostre. Hi ha doncs un potencial prou elevat de sostre hotelier que es considera més que suficient per donar servei a la nova estació, sense necessitat d'haver de donar cabuda a més activitat hotelera en el sostre terciari.

EL 22@

El pla del 22@ té com a objectiu la transformació d'una gran àmbit (de prop de 200 hectàrees) situada al llevant de la ciutat. Aquesta operació té com a principis bàsics el manteniment del caràcter productiu de l'àrea (reorientant-la des de la indústria extensiva cap a activitats intenses en coneixement i relacionades amb les noves tecnologies) i la mixtura d'usos, fent compatibles els usos terciaris amb els d'habitatge, residencial i de noves dotacions.

Per a dur a terme aquesta transformació, la *Modificació del Pla General Metropolità per a la transformació de les àrees industrials del Poblenou (MPGM22@)*, aprovada l'any 2000, va establir un marc de drets (amb un augment de l'aprofitament, destinat a usos terciaris i residencials) i deures (amb cessions de sòl per a equipaments, zones verdes i habitatge protegit). Així mateix, l'MPGM no prefixava l'ordenació concreta de tots els sòls, sinó que va fixar uns paràmetres generals i un seguit de figures de planejament derivat de diferents escales (tant d'iniciativa pública com privada a desenvolupar de manera gradual en el temps), per tal de concretar l'ordenació dels sòls i l'aplicació d'aquests drets i deures.

En les operacions de transformació, es preveu un augment de l'edificabilitat d'aprofitament privat, des d'un coeficient de 2,0 m²st/m²s previst pel planejament anterior, fins a 2,7 m²st/m²s. D'aquest coeficient d'edificabilitat, un 0,5 s'ha de destinar exclusivament a activitats @ (relacionades amb les noves tecnologies de la informació i el coneixement) i el 2,2 restant es pot destinar, tant a aquestes activitats, com a altres usos terciaris o a usos residencials diferents de l'habitatge (com ara allotjaments comunitaris, hotels, hotels apartaments, etc.).

Tot i la vocació productiva de la proposta, la normativa actual no preveu cap limitació per a aquests usos residencials dins del coeficient de 2,2 m²st/m²s. Atesa la gran mida de l'àmbit, l'aplicació del coeficient de 2,2m²st/m²s suposa un gran potencial urbanístic dins del qual la normativa actual (tot i la vocació vers els usos productiva de la proposta) no preveu cap limitació per a aquests usos residencials.

Actualment, d'aquest potencial urbanístic, el sostre construït per a usos residencials diferents de l'habitatge arran del desenvolupament d'operacions de transformació està entorn als 100.000 m². Considerat respecte els àmbits individuals, aquests edificacions han suposat al voltant d'un 35-40% del coeficient de 2,2 m²st/m²s dels seus respectius àmbits.

A l'àmbit de transformació del 22@ hi ha actualment un total de 15 establiments construïts. En el darrer quinquenni, tot coincidint amb la crisi econòmica al 22@ s'han atorgat 5 llicències d'obres per a establiments turístics, dues de les quals foren atorgades al 2015 i n'hi ha 6 més sol·licitades al 2015 de les quals 2 continuen tramitació. S'observa doncs una tendència a l'alça i aguditzada aquests darrer any amb la implantació d'establiments hoteleres a l'àmbit de transformació del 22@, en detriment dels usos d'activitat econòmica @ que li són propis. L'ús hotelier entra en competència directa amb els usos amb vocació productiva al 22@. Aquesta pressió de l'ús hotelier sobre l'ús productiu s'aguditza, sobre tot al sector ponent del 22@, a l'entorn del barri de la Plata i amb una posició molt pròxima al major atractiu de turisme de platja com són les platges de la Vil·la olímpica i la Marbella. Aquests dos

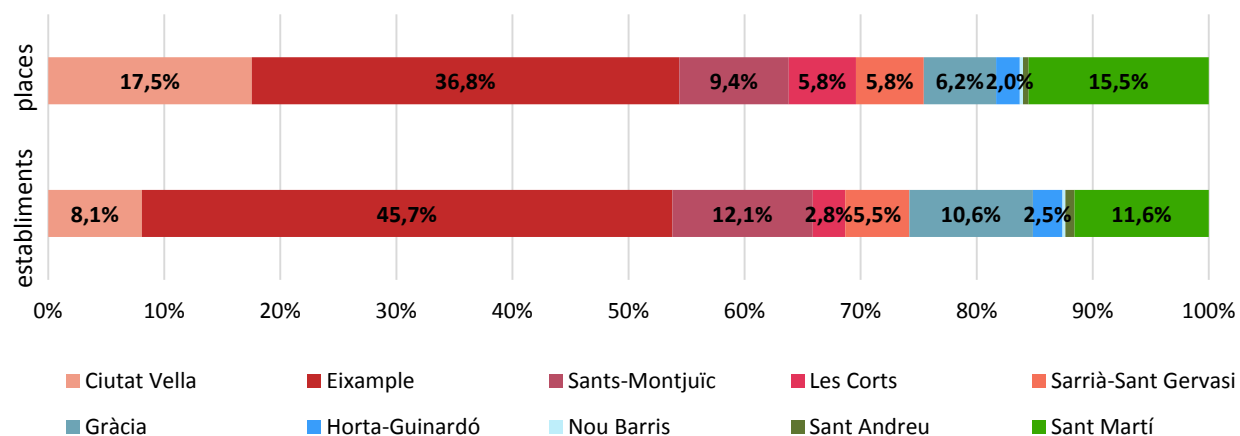
factores posen en risc de convertir l'àmbit en un clúster hotelier, si no és modula adequadament la seva intensitat. Una proporció de sostre excessivament orientada només cap a un dels usos possibles pot posar en risc la mixtura d'usos dins del territori. Al contrari, mantenir un equilibri entre els diferents usos, en conuiu activitats en les quals els usuaris tenen horaris d'accés diferents i patrons de mobilitat diversos, permet un major control de l'espai públic al llarg del dia.

e. *Conclusions de la diagnosi*

La diagnosi permet identificar diferents nivells d'estudi en base als quals s'elabora la corresponent proposta de regulació.

DISTRIBUCIÓ D'ESTABLIMENTS SEGONS DISTRICTES RESPECTE EL TOTAL DE BARCELONA, 2016

En conjunt, la distribució territorial de les diverses tipologies d'allotjaments turístics indica clarament una concentració de l'oferta en determinades zones de la ciutat, que marca tres grans àrees diferenciades.



En primer lloc se situarien Ciutat Vella i l'Eixample, que concentren més del 50% de l'oferta global dels establiments existents en un territori que representa només el 11,63% de la ciutat.

En segon lloc se situa Sant Martí, amb un 11,58% de l'oferta. I també els districtes de Sants, Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi i Gràcia, que concentren en conjunt un 31,05% de l'oferta global.

En tercer lloc se situaria Horta que té una oferta molt acotada i també els districtes de Sant Andreu i Nou Barris que són els que menys establiments existents tenen, acumulant cada un d'ells menys de l'1% del total d'allotjaments turístics de la ciutat.

La intensitat mitjana del global de l'oferta de places d'allotjament turístic a la ciutat de Barcelona és 24,07 places/ha i aquesta mitjana en relació amb els espais lliures (EP) de la ciutat és de 45,61 places/haEP.

Superen en molt la mitjana de l'indicador de ciutat de places/ha els Districtes de Ciutat Vella i l'Eixample, concentrat aquest últim principalment al barri de la Dreta de l'Eixample; mentre que el districte de Sant Martí se situa en tercer lloc ja just per sota de la mitjana.

També Ciutat Vella i l'Eixample superen en molt l'indicador promig de ciutat relatiu a les places/haEP. En tercer lloc se situa el districte de Gràcia que també el supera.

Ciutat Vella, només amb un 4,29% de la superfície de la ciutat concentra el 26,10% de l'oferta d'establiments d'allotjament turístic i albergs amb 24.582 places.

Hi ha 605HUT amb una estimació de 3.105 places que representen un 6,26% del total de HUT de la ciutat.

Hi ha 6 residències d'estudiants en funcionament i una més en construcció.

Globalment l'oferta d'establiments a Ciutat Vella suma 28.367places amb un percentatge del 17,76% del total d'oferta de la ciutat, que donen una relació de 64 places/ha districte i una relació de 140 places/haEP.

L'Eixample és, amb diferència, el que oferta globalment un major nombre d'establiments existents: prop del 50% de l'oferta de la ciutat. L'oferta d'allotjament turístic i d'albergs es concentra a la part central del districte, on el barri de la Dreta de l'Eixample, amb només el 2,08% de la superfície de la ciutat i amb una dimensió força menor a Ciutat Vella, aglutina 231 establiments i 17.104 places que representen el 18,16% de l'oferta de la ciutat.

Hi ha 4.467 HUT, amb un nombre de places estimat de 29.506, que representa el 46,20% de l'oferta legal d'establiments existent, amb una distribució disseminada en tot el territori del districte que supera en tots els barris les 2.140 places. Destaca també la dreta de l'Eixample amb 1.655 HUT i 12.227 places.

Hi ha 10 residències d'estudiants.

Globalment l'oferta d'establiments suma 58.557 places amb un percentatge del 36,65% del total d'oferta de la ciutat, que donen una relació de 78 places/ha districte i una relació de 190 places/haEP.

Segueix ja amb una certa distància quant a oferta el districte de **Sant Martí** amb una oferta global d'establiments hotelers, albergs i HUT's de 1.227 establiments i 23.558 places amb un percentatge del total d'oferta de la ciutat del 15,38%, i amb una relació d'intensitat de 22,75places/ha i una relació de 43,50 places/haEP.

A continuació se situa el districte de **Sants-Montjuïc** amb 1.283 establiments i 15.013 places amb un percentatge del total d'oferta de la ciutat del 9,40%, i amb una relació d'intensitat de 9,02 places/ha, força menor i ja per sota del promig de ciutat. L'indicador de relació de places/haEP és de 20,10 també per sota de promig de ciutat.

Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi i Gràcia tenen una oferta força igualada en nombre de places a l'entorn de les 9.200 i amb un percentatge promig entre el 5,8-6,2% de l'oferta a cada districte. La relació places/ha esta, però graonada. Gràcia se situa la primera en intensitat amb 23,81places/ha, segueix les Corts amb 15,40places/ha, mentre que el districte de Sarrià se situa ja per sota del promig amb 4,63 places/ha. Pel que fa a l'indicador de relació de places/haEP Gràcia també se situa la primera amb 63,32places/ha i també la segueix les Corts amb 41,46places/haEP i Sarrià amb 25,93places/haEP, tots dos ja per sota del promig de ciutat.

Segons l'informe sobre la *Incidència de l'activitat turística en l'accessibilitat a l'habitatge a Barcelona*, elaborat pel Centre de política de Sòl del la universitat Politècnica de Catalunya i que es reproduïx íntegrament en el Volum III del present pla, l'evolució del pes relatiu dels usos habitatges, residencial no habitatge, indústria, Oficines, Comerç i hotels, entre els anys 2.000 i 2.016 marca una caiguda generalitzada de l'ús de l'habitatge a la ciutat. Segons aquest mateix estudi, el comerç, les oficines i al resta d'usos residencials diferents a l'habitatge guanyen pes i a Ciutat Vella, on l'atractiu turístic és més marcat, seguit de sant Martí, Les Corts i l'Eixample l'increment d'especialització hotelera s'ha realitzat en detriment de l'oferta residencial. Cal establir mesures per modular la intensitat aquests usos i garantir l'equilibrada mixtura.

LA POBLACIÓ

La mitjana de l'indicador de la relació entre població flotant i població resident als barris de la ciutat és del 8,36%. Tanmateix dels 73 barris de la ciutat, n'hi ha 25 que superen aquesta mitjana.

Dels barris imminentment residencials la presència de població flotant s'aguditza especialment a la Dreta de l'Eixample i al Gòtic amb indicadors del 67,47% i 68,85% de població flotant respecte la població resident, respectivament, superant en 8 vegades la mitja de barris.

El districte que ha perdut més població al llarg d'aquest període ha estat el de Ciutat Vella, amb una pèrdua de pràcticament 11.000 habitants. Aquesta pèrdua es concentra especialment al Barri Gòtic, amb 12.035 habitants menys, i més lleugerament a la Barceloneta, amb 740 habitants. Per contra el Raval té un balanç positiu amb 1.876 nous habitants i el barri de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera pràcticament es manté. El districte d'Horta-Guinardó, el de Nou Barris i el de Les Corts també perden població però de forma menys significativa.

És significativa també la pèrdua constant de població que ha tingut Ciutat Vella des del 2006, que en aquella data, i segons les dades estadístiques municipals, tenia 118.967 habitants mentre el 2014 només tenia 102.237 habitants, i segons les dades del padró de 2016 ara compta amb una població encara menor, 99.466 habitants, el que comporta una pèrdua de 19.501 habitants i representa una disminució de població del 16 %. L'Eixample també perd població a partir de 2006 i passa de 269.264 habitants a 265.303 habitants al 2014, i a 264.152 al 2016, amb una pèrdua de 5.112 habitants.

També cal destacar la resta dels Barris que dupliquen aquesta mitjana i que serien el Raval, l'Antiga Esquerra de l'Eixample, la Vila Olímpica del Poblenou, la Barceloneta, Hostafrancs, el Poblenou i Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera.

Els barris del Parc i la Llacuna del Poblenou i del Front Marítim del Poblenou també tenen un percentatge de població flotant amb relació a la població resident significatiu, del 46,43% i 39,40% respectivament, que cal destacar per la seva importància malgrat que se situen en un àmbit amb major predomini de l'activitat econòmica.

Es dona en aquests barris una situació de difícil internalització en la vida urbana de la ciutat i tot i que és difícil establir un llindar òptim de capacitat de càrrega sembla evident que els percentatges de població flotant/resident actuals són clarament excessius i no assumibles.

LA INCIDÈNCIA EN L'ESPAI PÚBLIC

La pressió sobre l'espai públic de la ciutat resulta del seu ús intensiu conjunt derivat de tres factors: la presència de turistes, els usos de pública concurrència i els usos comercials. Hi ha àrees amb graus de saturació molt significatius, determinats per totes o algunes de les variables que cal diferenciar i parar atenció a l'hora de establir la regulació d'aquest pla.

Es diferencien tres tipus d'àrees amb evident saturació de l'espai públic.

En el primer grup estarien el districte de Ciutat Vella i els entorns de Passeig de Gràcia-Rambla de Catalunya.

Es tracta dels dos àmbits de la ciutat amb major saturació de l'espai públic i on concorren amb una intensitat molt importat tots els factors relacionats: tenen els principals punts d'interès turístic amb massiva presència de turistes,

concentren un gran nombre d'activitats de pública concurrència i també de l'activitat comercial. A aquesta pressió se li sumen els efectes de la presència d'una alta densitat d'allotjaments turístics.

Es dona un ús molt intensiu i constant de l'espai públic tant de dia com de nit, que provoca una pressió molt elevada amb repercussions evidents sobre la seva habitabilitat. Aquesta situació s'aguditza encara més en el cas de Ciutat Vella per la compacitat de la seva trama i genera problemes de convivència.

En el segon grup, caldria destacar els casos de La Barceloneta, els entorns de la Rambla de Poblenou, Vila de Gràcia, Sant Antoni i parcialment l'Antiga Esquerra de l'Eixample.

Aquestes àrees, es caracteritzen per una proliferació d'una gran densitat d'activitats principalment de pública concurrència que tenen també un ús molt intensiu de l'espai públic.

Són parts de la ciutat que tenen la relació territorial més directa amb les zones més saturades del primer grup i que per les característiques morfològiques dels seus teixits, sobre dels barris de la Barceloneta i Vila de Gràcia, que són àmbits amb una alta fragilitat respecte de la habitabilitat de l'espai públic que cal preservar.

En tercer lloc, se situen aquelles àrees on la massificació de turisme genera una pressió altíssima sobre l'espai públic fonamentalment derivada de la presència de punts-ícones turístics de la ciutat, que cal preservar per evitar la gentrificació i la pèrdua de la seva qualitat urbana.

Són els entorns de la Basílica de la Sagrada Família i els entorns del Parc Güell.

A la Sagrada Família, la seva immensa capacitat d'atracció de visitants, els fluxos provocats per la mobilitat dels turistes i la activitat comercial i de pública concurrència als seus voltants, fa que l'espai públic s'està apropant a nivells màxims d'afectació i que sigui molt propens a la generació de tensions greus que afecten directament la qualitat de la vida quotidiana dels veïns.

La problemàtica al voltant del Parc Güell és força semblant, amb la particularitat que hi ha una afluència massiva de visitants que produeix un efecte de "privatització" del propi espai del Parc per als visitants-turistes, que no afavoreix la seva integració a la vida quotidiana dels veïns i les especificitats morfològiques del teixit del seu entorn dificulten l'absorció dels fluxos d'accés.

MORFOLOGIA

Dins la ciutat de Barcelona representen un cas que requereix d'atenció específica els teixits que es corresponen amb els nuclis històrics que es van agregar a la ciutat a finals del segle XIX i començaments del XX.

Aquests teixits presenten trets morfològics específics que es concreten en la seva vialitat i urbanització, en una parcel·lació de gra menut i en l'existència de tipologies edificatòries generalment de caràcter tradicional i d'ús residencial. Aquests trets representen uns valors urbans que els fan mereixedors d'una protecció urbanística adient. És per això que el pla proposa establir algunes condicions addicionals, d'aplicació estricta als nuclis històrics, com són la limitació del nombre de places dels establiments i la limitació a l'agregació parcel·lària.

Per altra banda, morfològicament es poden diferenciar 3 grans grups, en funció de la seva capacitat morfològica.

El primer grup està constituït pels teixits molt ja consolidats, amb un grau de compacitat i densitat molt altes i que tenen una gran concentració de població i una densificació important de l'espai públic, on des del punt de vista morfològic no tindrien cabuda més establiments.

Estan inclosos en aquest grup la majoria dels nuclis històrics i els seus entorns, com Ciutat Vella, Sants, les Corts o Gràcia, però no així els nuclis de Sarrià, Sant Andreu i Horta que tenen un grau de compacitat situats dins dels valors òptims. En aquesta franja estan també inclosos tots els teixits de l'Eixample, menys els entorns del Passeig de Gràcia, que es diferencien de la resta de l'Eixample perquè hi ha poca població resident i d'habitatges

En un segon grup, estarien inclosos teixits distribuïts principalment en una segona corona respecte a la zona central de la ciutat (Ciutat Vella, Eixample, Vila de Gràcia...), la majoria dels quals es situen en els districtes de Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí. També estarien en aquest grup els teixits d'habitatges unifamiliars del districte de Sarrià- Sant Gervasi, que tot i tenir una compacitat baixa, han obtingut una valoració correcta des del punt de vista morfològic.

Els teixits més valorats morfològicament per a acollir nous creixement d'establiments són els teixits esponjats, amb unes densitats de població i d'habitatges baixes i, per tant, també amb baixa densificació de l'espai públic. Seria el cas de tota la franja situada al llarg de la Diagonal a la zona de les Corts-Sarrià-Pedralbes o la zona de Can Dragó a la Meridiana, el Port Olímpic i els nuclis de Sarrià, Sant Andreu i Horta.

També cal destacar per el seu caràcter estructurador de la ciutat determinades vies de la ciutat amb una component identitària molt significativa i amb una alta accessibilitat i, per tant, amb una bona capacitat com a potencials receptors de noves implantacions hoteleres. En general, són eixos que es caracteritzen per tenir seccions d'ample d'entre 30 i 50 m, fins i tot de 100 m en alguns dels seus trams. Aquestes dimensions admeten la convivència entre la població resident i la mobilitat generada pels propis allotjaments turístics.

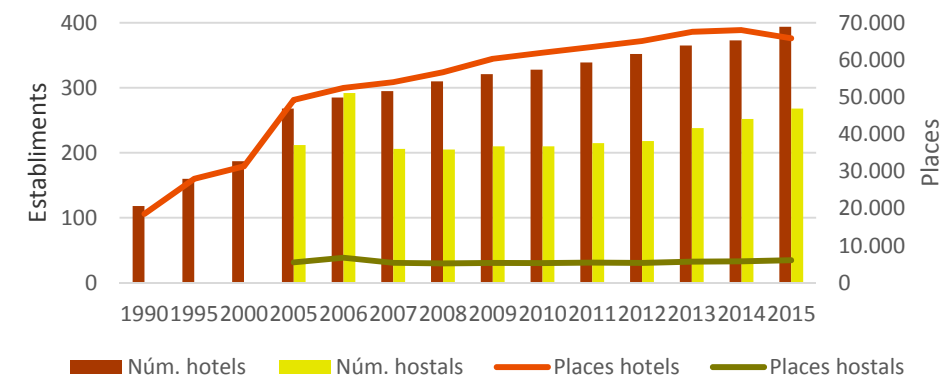
Es tracta de vies com: la Gran Via de les Corts Catalanes, l'Avinguda Diagonal, l'Avinguda de Josep Tarradellas, l'Avinguda Meridiana, la Ronda del Mig, el Carrer de Tarragona, la Via Augusta o el Passeig de la Zona Franca.

f. Criteris de regulació

Els establiments hotelers i els albergs

De les dades analitzades podem concloure que des de l'any 2000 fins ara Barcelona ha experimentat un creixement continuat i molt important de l'oferta d'allotjaments turístics en totes les seves categories.

Pel que fa a l'oferta hotelera i des d'una visió de conjunt i històrica es pot observar clarament la tendència creixent de l'oferta d'allotjament hoteler viscuda al llarg dels darrers vint anys: l'any 1990 Barcelona disposa d'unes 18.000 places hoteleres, mentre que actualment a la ciutat de Barcelona hi ha una oferta existent de 80.917 places d'allotjament turístic hoteler, entre hotels, hostals i pensions.



Evolució del número d'establiments i places dels hotels i hostals del 1990 al 2015

En la darrera dècada l'increment de l'oferta d'establiments hotelers se situa en un 32% i ha comportat un creixement del 25% en el nombre de places hoteleres.

Podem considerar la primera meitat de la dècada dels 90's com el primer període on s'observa un fort creixement de l'oferta hotelera a la ciutat. Les transformacions dutes a terme pels Jocs Olímpics del 1992, facilitaren la construcció de nous establiments hotelers, i de més envergadura, alhora que consolidaren la ciutat com a destí turístic internacional. Només entre 1990 i 1995 el total d'establiments hotelers va créixer el 26%, mentre que el total de places ho va fer amb un 34%. Aquest creixement es mantingué sostingut fins l'any 2000, moment en què el sector hotelier experimentà un nou creixement de l'ordre del 30% (establiments) i del 36% (places) durant el següent quinquenni, atribuït a la urbanització de la zona Fòrum i Diagonal Mar. El desenvolupament urbanístic del llevant de la ciutat produït en aquests períodes han convertit el districte de Sant Martí en un dels territoris amb més establiments i places hoteleres. Del 2005 al 2015 el número d'establiments i places hoteleres ha continuat creixent, tanmateix no ho ha fet amb la mateixa intensitat que els darrers períodes. En aquesta darrera dècada el creixement ha estat del 32% (establiments) i del 25% (places).

Si s'observa amb major detall l'evolució de l'oferta des de l'any 2010, resulta que s'ha passat de 328 establiments a 674 establiments en funcionament en el moment en què es decreta la suspensió de llicències l'1 de juliol de 2015 i les places s'han incrementat de 67.226 a 80.917 places. S'ha duplicat el nombre d'establiments i l'oferta de places s'ha incrementat en un 17,8%. Tot plegat marca una tendència de creixement anual a l'entorn de 4%.

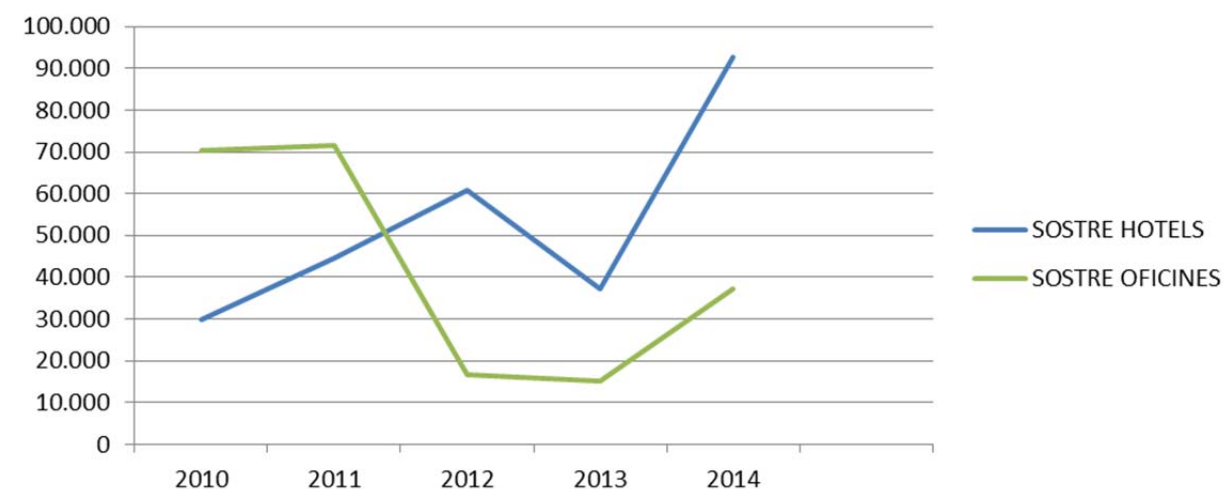


Gràfic d'evolució de places: existents i en tramitació

Barcelona té, a més, una oferta de 131 albergs que sumen un total de 9.674 places, que actualment estan oberts a tots els públics. En aquesta darrera dècada el nombre d'albergs s'ha quintuplicat i el número de places pràcticament s'ha quadruplicat. D'aquesta manera, dels 20 albergs i les 1.795 places existents a Barcelona l'any 2005, al 2015 la xifra arribava als 131 albergs amb un total de 9.674 places.

A l'oferta ja existent cal sumar la resultant de les actuacions en curs, és a dir, la derivada dels edificis amb autorització ja concedida i en construcció i també de les autoritzacions que continuen en tramitació, que en conjunt entre establiments hotelers i albergs sumen un total de 67 establiments, i 10.262 places més). Com a resultat de totes aquestes actuacions en curs l'oferta actual es veurà incrementada properament en un 12,23%. Així mateix, i només el conjunt de places derivades de les llicències entrades el 2015 que continuen tràmit comporta ja un increment amb relació a l'oferta existent i en funcionament del 5%.

Per altra banda i segons les dades relatives al sostre corresponent a les llicències d'obres majors concedides i comparativament amb altres usos, des de l'any 2005 fins l'any 2011 el sostre hotelier se situava entre un 3,5% i 6,87% del global de sostre concedit en llicència i sempre per sota del sostre de d'oficines que va tenir el seu punt més alt als anys 2010 i 2011 amb el 10% de sostre total concedit en obres majors. En canvi aquesta tendència s'inverteix clarament a partir del 2012 on el sostre hotelier concedit en llicències d'obres majors passa a representar un 11,5% del sostre total, front al 3,2% del sostre d'oficines. Al 2014 el sostre hotelier concedit en llicències d'obres majors és d'un 14,65% del sostre total, front al 5,8% del sostre d'oficines.



Gràfic evolució sostre hotelier-oficines

El constant creixement de les implantacions hoteleres i també dels albergs, l'evolució a l'alça de l'oferta, i per últim també el canvi de tendència observat amb relació a d'altres d'activitats econòmiques justifiquen la necessitat de procedir a una regulació que moduli amb una intensitat menor l'evolució de l'oferta hotelera i d'albergs a la ciutat i que garanteixi l'equilibri entre la mixtura dels usos que configura d'essència de la ciutat de Barcelona.

És necessari posar fre i revertir la tendència d'aquests últims anys. És per això que davant del repte que suposa regular i modular la intensitat dels allotjaments hotelers, albergs residències col·lectives i a través d'un pla de ciutat, cal establir mesures de contenció i creixement sostingut que permetin observar les tendències de desenvolupament del les previsions del pla, amb absoluta garantia per a la població resident i la mixtura d'usos.

A partir de la diagnosi del pla i de la ponderació conjunta de l'oferta a les diferents parts de la ciutat, la relació entre població flotant i resident, el grau de saturació de l'espai públic i la morfologia diversa dels teixits, s'han definit els àmbits de la ciutat on un cert creixement seria possible.

Per una banda, i pel que a fa a les àrees de Sagrera, 22@ i la Marina actualment en transformació, cal establir les condicions específiques de regulació de la intensitat de l'ús dels establiments hotelers i albergs que garanteixin les finalitats de transformació establertes pels plans vigents.

La Marina del Prat Vermell.

Es tracta d'un nou barri d'habitatges amb activitat econòmica. En aquest àmbit, es constata la necessitat de modular el potencial ús hotelier, per tal de no hipotecar el desenvolupament d'aquest nou barri en garantia de la implantació d'habitatges per a nova població resident i amb una adequada mixtura d'usos.

És per això que es proposa limitar el nombre de places hoteleres tenint en compte les previsions futures de població de 24.700 futurs habitants.

Des d'aquesta perspectiva, es considera que la relació entre població flotant i població total per aquest barri no pot superar el promig del 6% de la ciutat, per al qual cosa s'acota el nombre màxim de places a 1.480.

Sants Estació

El planejament vigent preveu un sostre màxim de 4.000 m² de sostre per a l'ampliació de l'hotel existent sobre l'estació, que el pla manté. Amb aquesta previsió de sostre l'increment de places se situa a l'entorn de les 150.

La Sagrera

A la zona específica de la Sagrera, la diagnosi posa de relleu que hi ha un potencial prou elevat de sostre hotelier, 78.497 m², ja qualificat en exclusiva pel planejament vigent per donar servei a la nova estació i el seu entorn, que fa descartar la procedència de fer previsions de creixement diferents de les que resulten del sòl qualificat amb destí exclusiu hotelier. Aquest sostre hotelier comporta un potencial nombre de places entre 2.900-3.000 places.

EL 22@

La diagnosi constata que a l'àmbit de transformació del 22@ hi ha una tendència a l'alça i aguditzada aquests darrers anys amb la implantació d'establiments hoteliers en detriment dels usos d'activitat econòmica @ que li és pròpia i, per tant, cal modular adequadament aquesta intensitat.

Es poden distingir principalment dues situacions ben diferenciades dins d'aquesta àrea. Per una banda l'àmbit Sud i per altre l'àmbit Nord, situat el primer per sota de la Diagonal i el segon per sobre. L'àmbit Sud presenta les característiques següents: el grau de desenvolupament de la transformació urbanística més elevat, la concentració de gairebé la totalitat de l'oferta d'establiments d'allotjament turístic i albergs dins l'àrea del 22@ (tots els establiments excepte un), una major presència de l'ús d'habitatge i se situa repartit entre tres barris (El Parc i la Llacuna del Poblenou, La Vila Olímpica i el Poblenou) amb ràtios de població flotant resident molt elevades. L'àmbit Nord, en canvi, té un grau de desenvolupament urbanístic menor, una oferta molt menor (només un establiment hotelier), menor presència d'habitatge i se situa entre dos barris (Provençals del Poblenou i El Besòs i el Maresme) amb ràtios de població flotant resident baixes en comparació amb la mitjana de la Ciutat.

La resta de l'àmbit es reparteix entre petites bosses de sòl discontinues caracteritzades per una grau de desenvolupament de la transformació urbanística molt elevat.

L'àmbit Sud té una presència important d'establiments hoteliers i una ràtio de població flotant elevada i aquesta situació aconsella contenir en aquest àmbit l'expansió d'establiments d'allotjament turístic. Per a l'àmbit Nord, on s'ha de modular el potencial de creixement, a partir de l'anàlisi de les condicions morfològiques que li són pròpies al 22@, i per tant, tenint en compte el gra del teixit, les dimensions de les parcel·les per acollir activitat econòmica i a fi de garantir una distribució equilibrada en el territori s'estableixen unes distàncies mínimes entre establiments, proporcionals a la seva dimensió que aproximadament permetrien incrementar l'oferta actual amb un nombre que s'estima inferior a les 2.600. Per últim, els petits àmbits discontinus, amb major consolidació i oferta, es regulen d'acord amb la zonificació pròpia dels seus barris.

Zona 3

Pel que fa a la resta de l'àmbit on s'admet nou creixement, aglutina barris amb una intensitat de l'oferta per sota de la mitjana aritmètica dels barris, que en general tenen una alta proporció d'habitatges respecte dels altres usos i a nivell global, la relació de població flotant respecte de la resident se situa en el 2%, molt per sota de la mitja de ciutat.

S'ha analitzat tant la seva morfologia diversa i amb teixits diferents a l'eixample Cerdà, també diferenciats entre ells i com l'oferta de places d'allotjament turístic existent. Cal destacar que, per una banda, que hi ha barris- bàsicament els polígons d'habitatge- on la presència d'habitatge és de l'ordre del 90% del sostre construït i que, per tant, no en

termes generals receptors massa aptes per a aquests nous usos d'establiments d'allotjament turístic. Per altra banda, hi ha parts del territori amb dificultats d'accessibilitat atès que presenten pendents de l'ordre del 20%, que tampoc les farien massa aptes. Deixant de banda els àmbits descrits abans que no serien en generals massa aptes, a la resta d'aquest territori receptor, per una banda hi ha nuclis antics amb una trama de gra molt més menut i eixamples menors que tenen un gra de parcel·les força similar als nuclis antics i, per l'altra, teixits residencials en edificació aïllada de baixa densitat.

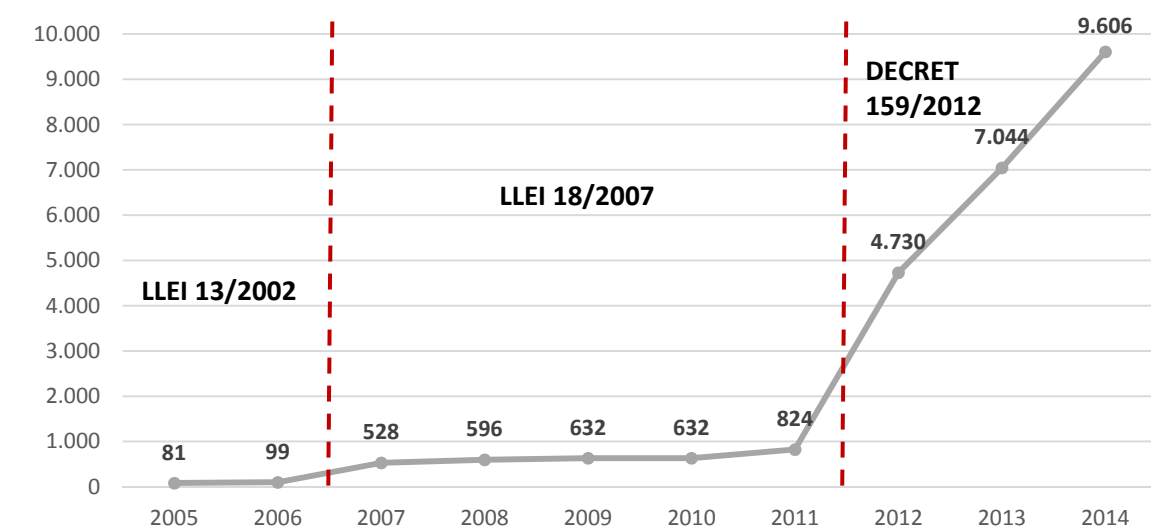
A partir de la ponderació de tots aquests factors s'estableixen unes distàncies mínimes entre establiments, proporcionades al gra promig de les trames a fi de permetre una distribució equilibrada dels nous establiments amb una xifra màxima de creixement de 4.030 places més, que pel període de vigència del pla vindria a marcar un ritme de creixement anual per a la ciutat consolidada equivalent a un 1% de creixement de les places actuals del Cens, durant el període de quatre anys, que és el previst per a la revisió del pla.

Els habitatges d'ús turístic

Els impactes directes dels HUT's sobre els habitatges i la vida quotidiana són evidents i propicien fenòmens de gentrificació, que cal contrarestar, per garantir l'equilibri d'usos i una ciutat per als residents.

Des de l'any 2012, moment en què entrà en vigor el *Decret 159/2012*, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, es varen comptabilitzar en 4.730 unitats i varen augmentar fins a 9.606 l'any 2014 i arriben a 9.669 a finals del 2016. Durant aquest darrer període de només dos anys el creixement dels habitatges d'ús turístic ha estat del 51%. Un creixement elevadíssim que, ha arribat a doblar el total d'establiments, i pràcticament el de places, en només un any (de 28.176 places el 2013 a 40.462 places el 2014), i que no guarda proporció amb el creixement de la resta de l'oferta d'allotjaments turístics en les diverses categories hoteliers i albergs.

Evolució del nombre d'habitatges d'ús turístic, 2010-2014



Si analitzem l'evolució dels habitatges d'ús turístic els darrers 4 anys per districtes, com tots, llevat de Ciutat Vella, presenten un creixement exponencial i altíssim. El Pla d'Ús de Ciutat Vella va permetre en aquest districte frenar el seu creixement, per contra al districte de l'Eixample la xifra s'ha quadruplicat, presentant, amb 4.465 nous HUT's els valors més elevats de tot Barcelona. La resta de districtes, excepte Les Corts, presenten xifres de creixement respecte l'any 2011 de més del 75%.

Els habitatges d'ús turístic són, amb diferència, l'activitat que entra en competència més estreta i directa amb l'habitatge. Efectivament, per implantar aquesta activitat cal primer tenir la condició legal d'habitatge a través de l'atorgament de la corresponent cèdula d'habitabilitat. De fet, es tracta de veritables habitatges que amb un simple comunicat administratiu poden exercir legalment la seva activitat turística. Per altra banda, aquesta condició prèvia indispensable de ser un habitatge, permet l'exercici directe de l'activitat econòmica com a HUT, sense que calgui cap adequació tècnica més, i amb un control administratiu per autoritzar-la que és el menys intens de tots, un simple comunicat.

El creixement de HUTs ha estat espectacular en els darrers anys i fins el moment que es va acordar la suspensió d'autoritzacions amb motiu de la tramitació del *Pla especial urbanístic d'habitatges d'ús turístic*, actualment vigent. Es calcula que aproximadament el 20% de les pernoctacions a la ciutat de Barcelona es produeixen en HUTs. Així mateix, hi ha una concentració de HUTs especialment en l'Eixample, Districte que, conjuntament amb Ciutat Vella, representen el 52,46% de la capacitat total de places.

Conceptualment, els habitatges d'ús turístic es defineixen com a habitatges, que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament a tercers, de manera reiterada a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat.

La repercussió en la reducció de l'oferta de lloguer convencional és evident. També l'increment de preus, no només en el lloguer, sinó també en la compra d'habitatges. Els problemes de gentrificació que en deriven són també indubtables, ja que el fenomen derivaria, si no es posa fre i vista la tendència, en una pèrdua de població resident, afectació del model comercial, i una situació de difícil recuperació de la població i de la mixtura d'usos.

Segons les conclusions de l'informe sobre la *Incidència de l'activitat turística en l'accessibilitat a l'habitatge a Barcelona*, elaborat pel Centre de política de Sòl de la universitat Politècnica de Catalunya i que es reproduïx en el Volum III del present pla, sens dubte l'efecte més destacat de la progressiva turísticació de la ciutat és la progressiva substitució de l'habitatge permanent per allotjaments de caràcter turístic, amb la corresponent gentrificació turística. Els habitatges d'ús turístic representen la principal amenaça a l'ús residencial convencional d'habitatge permanent i comporten una proporció significativa de l'oferta d'habitatge de lloguer. Els barris on més s'ha disparat el preu de l'habitatge permanent de lloguer són precisament aquells on hi ha la major demanda turística.

D'entre les conclusions de l'esmentat informe cal destacar les següents:

- Que l'evolució del pes relatiu de cada ús per districtes, fet en l'estudi esmentat a partir de l'anàlisi de les dades cadastrals, constata, i així s'expressa en les seves conclusions, en primer lloc que hi ha una caiguda generalitzada en l'ús de l'habitatge i també una generalitzada reducció de protagonisme de l'habitatge a la ciutat. A més, s'afirma que a la llum de la informació cadastral l'increment de l'especialització hotelera s'ha realitzat en detriment de l'oferta residencial.
- Que la restricció de l'oferta residencial es encara més acusada si s'observa des de la perspectiva de l'habitatge permanent. Segons assenyala l'informe el nombre de llars s'ha anat reduint entre 2010 i 2016, i aquest percentatge s'incrementa a nivells significatius en els barris amb forta demanda turística com són el

Gòtic, la Barceloneta el raval, el Poble Sec, la Sagrada Família o la Dreta de l'Eixample. Barcelona perd habitatges principals des de principis d'aquesta dècada.

- Els habitatges d'ús turístic representen la principal amenaça a l'ús residencial convencional (habitatge permanent).
- Els Hut's representen una proporció significativa de l'oferta d'habitatges de lloguer. ... i els lloguers turístics representaven en el moment d'elaborar l'informe un 1555 més que els habitatges de lloguer convencional.
-
- Per últim, cal destacar a partir de l'anàlisi de l'evolució dels preus de venda de l'habitatge i del mercat de lloguer aquest estudi conclou que " es pot afirmar que tant des de la perspectiva de l'evolució dels preus de venda i lloguer de l'habitatge, com de la competència dels usos turístics amb l'ús residencial, es presenten forts indicis de que el preu de l'habitatge ve, a Barcelona, negativament condicionat pels esmentats usos turístics.

Per altra banda, les dificultats de control sobre l'exercici d'aquestes activitats, conjuntament amb la seva popularitat han propiciat la proliferació de HUT's il·legals.

Es per això que ja a partir de 2014 es va engegar una important tasca d'inspecció i actuació urbanística, amb un total de 482 expedients engegats l'any 2015, i que continua hores d'ara encara amb major intensitat amb l'objectiu regularitzar l'exercici de l'activitat.

En un inici, s'havia procurat la persecució dels habitatges d'ús turístic que provocaven molèsties, amb un protocol d'actuació basat en la queixa i la denúncia ciutadana. Així mateix, per al control del compliment dels requisits de desenvolupament de l'activitat per part dels titulars de l'autorització, es va activar un telèfon d'atenció a les denúncies.

Aquest passat estiu, però, es va activar un pla de xoc per garantir la convivència, el dret a l'habitatge i un model urbà sostenible. Un pla de xoc valorat en 1,35 milions d'euros anuals, i on es produeix un canvi de paradigma en impulsar la pro activitat en la recerca de l'activitat il·legal, i per tant es passa de l'atenció de la denúncia a la recerca activa. L'esmentat pla de xoc inclou les accions següents: amb l'ampliació de l'equip tècnic municipals amb un nou equip de visualitzadors, s'ha incrementat i facilitat la denúncia ciutadana de la il·legalitat, s'ha reforçat l'equip d'inspecció, s'ha posat més pressió a les plataformes i s'apliquen les sancions màximes legalment possibles a les plataformes reincidents, als intermediaris i als HUTs sense llicència.

També s'han establert Mesures de col·laboració interadministratives, amb la Generalitat, l'AEAT i l'Agència Tributària de Catalunya (ATC). S'ha posat en marxa una campanya de sensibilització i també una campanya comunicativa dirigida als turistes per afavorir la convivència amb especial atenció als HUTs.

Els resultats de tot plegat són que a data 31 d'octubre, ja s'havien efectuat 2.025 cerques via web i 1.852 visualitzacions a peu de carrer. I des de començament d'any 2016 fins a la data esmentada s'havien obert un total de 3.600 expedients sancionadors, dels quals més de mil només en el més d'agost.

Hores d'ara, la Generalitat està tramitant un nou Reglament de Turisme de Catalunya, en la qual, es contenen propostes de regulació per aquestes noves modalitats d'allotjament turístic en habitatges de l'anomenada economia col·laborativa, i que donaran lloc a un nou marc normatiu. a resultes del qual es determinarà el futur marc d'intervenció municipal en aquestes activitats. En el tràmit d'exposició pública del projecte de Reglament, l'Ajuntament va presentar al·legacions.

S'ha creat també i com a darrera mesura del pla de xoc, un Grup tècnic de treball amb la Generalitat, perquè el nou Reglament de Turisme faciliti la tasca inspectora, i possibiliti, entre altres qüestions, iniciar la tramitació de cessament de l'activitat amb més celeritat del que és possible amb el règim actual.

D'acord amb la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, els habitatges d'ús turístic estan actualment subjectes a declaració responsable. Per tant, d'acord amb l'article 13.1.a) de l'esmentada Llei 16/2015, el titular o persona que el representi ha de posar en coneixement de l'administració pública competent l'inici d'una determinada activitat mitjançant la presentació d'una declaració responsable en la qual ha de declarar, sota la seva responsabilitat, que compleix els requisits establerts per la normativa vigent, que disposa d'un certificat tècnic justificatiu de complir-los i que es compromet a mantenir-ne el compliment durant la vigència de l'exercici de l'activitat.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Barcelona ha mostrat reiteradament la seva disconformitat amb aquest règim d'autorització, ja que impossibilita que es pugui comprovar *ex ante* l'acompliment dels requisits que la normativa sectorial exigeix per a l'exercici d'aquesta activitat econòmica. La diferència és rellevant, ja que l'impacte d'aquesta activitat sobre l'habitatge dels residents i el dret a l'habitatge en general és molt important, i per tant es considera que la justificació de les circumstàncies objectives i subjectives per al desenvolupament de l'activitat hauria de ser prèvia, i no deixar-ho simplement per a la comprovació posterior per la via de la inspecció i la disciplina urbanística.

Aquest fenomen complex resulta, a més afectat, pel marc de discussió propi tant del Pla pel Dret a l'Habitatge com del Pla Estratègic de Turisme.

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 assenyala set grans reptes, entre els quals figura el d'evitar la substitució d'habitatges i protegir als residents. Per tal d'aconseguir-ho, es considera que cal protegir l'ús de l'habitatge habitual de la pressió d'altres usos (com ara el turisme) atès que la pressió dels mateixos està fent més difícil l'accés o manteniment de l'habitatge per part de les persones i famílies, tant per la reducció del nombre d'habitatges habituals, com pel fet que la pressió del turisme ajuda a impulsar la pujada dels preus de lloguer. Aquest repte dona lloc a la definició d'un Eix estratègic: *Garantir el bon ús de l'habitatge*, dins del qual es determina com a línia estratègica el manteniment de l'ús residencial i dels residents. En aquest marc, el Pla pel Dret a l'Habitatge considera que l'actuació municipal s'ha d'encaminar al manteniment de l'ús residencial davant altres usos que poden oferir una rendibilitat econòmica superior. Aquestes consideracions es concreten en dues actuacions precises: la modificació de la normativa del planejament per evitar la substitució de l'ús residencial (amb expressa referència al PEUAT) i la incorporació de les propostes dels plans relatius a l'ús turístic (tant el PEUAT com el Pla Estratègic de Turisme).

Davant d'aquesta situació, i atès el creixement exponencial i accelerat dels HUT's, es considera necessari que el pla freni, en general, la seva implantació, però afavoreixi alhora la descongestió de les zones més saturades, l'agrupació en edificis sencers o compartits amb altres usos diferents a l'habitatge, així com la seva redistribució en el territori.

Les residències col·lectives docents d'allotjament temporal

Les residències col·lectives docents d'allotjament temporal presenten als efectes d'aquest pla una problemàtica similar a la de la resta d'establiments hotelers i albergs, en la mesura que comporten un allotjament temporal de població flotant amb els mateixos requeriments d'accessibilitat que els establiments d'allotjament turístic i sense que tampoc la seva implantació pugui anar en detriment de l'habitatge.

Si bé la *Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades* («LOU») reconeix el caràcter universitari tant als col·legis majors, com a les residències d'estudiants. La vinculació a la universitat és en el marc actual el punt neuràlgic per a què col·legis majors i residències universitàries puguin ser considerats centres universitaris, relació que sol tenir caràcter fundacional i que cal garantir en el moment de la seva implantació. Des d'aquesta perspectiva, mentre que

l'adscripció a un centre universitari és una vinculació certa, els convenis amb el centre docent sovint tenen una durada molt reduïda que no garanteix amb suficiència el vincle entre el centre docent i la residència d'estudiants.

El PEUAT no pretén establir limitacions als establiments d'allotjament per a les persones que integren la comunitat educativa. Tanmateix, la vinculació efectiva a un centre universitari no impedeix en el marc legislatiu actual el lliure accés a aquests allotjaments a persones no vinculades a aquesta comunitat. Hores d'ara i a l'empara de la Llei 38/1991, de 30 de desembre, que regula els albergs de joventut, la inscripció d'una instal·lació com a alberg de joventut és compatible amb el seu ús, durant el curs escolar i de forma total o parcial, com a residència d'estudiants, sempre que estigui degudament especificat en la comunicació prèvia. D'aquesta manera, i malgrat l'adscripció a un centre universitari o la existència d'un conveni amb la universitat tant col·legis majors, com residències d'estudiants acullen persones no vinculades a la comunitat universitària i, a la pràctica, funcionen com a albergs i, per tant, amb una funció que no pot quedar al marge de la regulació dels allotjaments turístics del PEUAT.

Efectivament, constitueix una pràctica força habitual que s'implantïn a partir d'una habilitació administrativa d'alberg, ja que d'aquesta manera poden funcionar com a alberg en època vacacional. Tenen, per tant, la possibilitat d'acollir població turística precisament a l'època d'estiu que és també el període de major afluència de turistes. Per tot això, és considera que aquestes residències, en tant que potencials receptores per a la pernoctació de turistes, quan concorri aquesta última circumstància, el criteri a aplicar és regular-les amb els mateixos paràmetres d'intensitat que els establiments d'allotjament turístic.

g. Criteris zonals

A partir de la conjuminació dels objectius descrits, l'anàlisi de les casuístiques existents i la diagnosi feta, el pla pretén una millora en la distribució territorial dels establiments que respongui als criteris següents:

- Frenar la situació de saturació d'establiments existents al centre de la ciutat i en la totalitat de l'àmbit del pla pel que fa als habitatges d'ús turístic,
- Vetllar per salvaguardar les zones més sensibles a la pressió turística i amb l'espai públic més saturat
- Permetre un creixement sostingut tant a les zones de transformació urbana, com a les àrees sense pressió turística
- Atendre a les característiques diferencials de la morfologia urbana de la ciutat

Per tant, el pla proposa una regulació diferenciada per a les àrees següents:

1. A la part central de la ciutat on ja s'aglutina més del 50% de l'oferta de places de la ciutat es proposa mantenir l'oferta existent i no permetre fer cap nova implantació en cas de baixa del cens a fi de propiciar una reducció natural de l'oferta actual d'establiments d'allotjament turístic.

Als establiments existents s'hi admeten totes les obres subjectes a llicència d'obra menor, assabentat o comunicat immediat. També s'admeten les obres majors de consolidació, reforma o rehabilitació. Fins hi tot s'admeten aquelles que comportin una intervenció global en els fonaments o estructura de l'edifici en determinades condicions, concretament, sempre i quan es compleixin les condicions d'emplaçament general relatives a no substituir habitatge, ocupar un edifici sencer llevat del a planta baixa i donar front a un carrer de 8m i es redueixi en un 20% el nombre de places existents. Aquesta regulació pretén compaginar alhora la posada al dia i modernització periòdica necessària del parc existent per mantenir-lo en condicions òptimes mentre perduri i incentivar alhora la reducció de places quan la reforma a dur a terme sigui prou important. Si es tracta d'un establiment situat en un carrer d'entre 6 i 8m caldrà elaborar un PE que garanteixi que es

resol adequadament l'accessibilitat i el nombre de places resultant haurà de ser menor a 50, tot donant compliment a una reducció del 20 % de les actuals.

Pel que fa als HUT's es proposa mantenir els existents. A Ciutat Vella es recullen bàsicament les condicions de la Modificació del Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats de Ciutat Vella, i pel que fa a la resta de l'àmbit, quan es produeixi una baixa en el Cens només serà possible obrir un nou establiment a la zona de creixement, en les condicions que és determinen a la normativa.

2. A l'entorn de la part central, es proposa una segona corona que comprèn àmbits amb presència d'establiments però amb menor intensitat i/o àmbits sensibles adjacents, en general amb forta pressió sobre l'espai públic bé per la presència d'atractors turístics de primer ordre i/o concentració comercial i/o bars, restaurants i establiments de pública concurrència.

En aquesta segona corona es proposa mantenir l'oferta existent.

Pel que fa als establiments hotelers, en totes les seves categories, els albergs i les residències col·lectives d'allotjament temporal quan funcionin sota l'autorització administrativa d'alberg es planteja permetre que es pugui implantar un altre establiment sempre que no se superi la densitat màxima d'establiments ni la densitat màxima de places per a aquesta zona que, recordem, és de manteniment de l'oferta existent. En aquest cas el pla estableix condicions per a la seva implantació per evitar la concentració excessiva i garantir una distribució territorial equilibrada.

Pel que fa als HUT's, no se'n poden obrir de nous. Es possibilita el seu reagrupament dins la pròpia zona, en un edifici sencer o amb convivència amb altres usos de no habitatge, en aquelles illes on sigui possible donar compliment a la densitat màxima d'habitatges d'ús turístic amb relació als habitatges existents promig d'aquesta zona de manteniment o un fins a màxim establiments acotat en 10 unitats per colmar un edifici sencer amb usos de no habitatge. Quan es produeixi una baixa en el Cens serà possible obrir un nou establiment a la zona de creixement, en les condicions que és determinen a la normativa.

3. A la resta del sòl urbà del municipi que no és saturat, ni sensible es proposa que hi pugui haver un creixement sostingut de l'oferta hotelera, d'albergs i de residències col·lectives d'allotjament temporal que funcionin sota l'autorització administrativa d'alberg. En aquesta zona també s'estableixen condicions per a la seva implantació per evitar la concentració excessiva i garantir una distribució territorial equilibrada.

Pel que fa als HUT's se'n permet el reagrupament dins la pròpia zona, així com la implantació de nous provinents de baixes de les altres zones ZE-1 i ZE-2, amb un límit màxim de 387 establiments. Per tant, sempre es manté la densitat màxima d'habitatges d'ús turístic habilitats legalment en la ciutat, i que figuren en el cens annex a les Normes Urbanístiques del Pla.

Sempre caldrà que es reagrupin en un edifici sencer o compartit amb altres usos de no habitatge i només podran situar-se en illes on la densitat per illa no superi la relació entre habitatges totals existents a l'illa i els HUT's mitjana de la zona de manteniment o fins colmar un edifici sencer amb usos de no habitatge amb un màxim de 10 HUTs, un cop fet el reagrupament.

4. Per als àmbits del 22@, la Marina de la Zona Franca i La Sagrera s'estableixen condicions de regulació específica per graduar la intensitat dels usos, adequades a les característiques particulars de transformació de cada àmbit.

En cap d'aquests àmbits s'admetrà la implantació d'habitatges d'ús turístic.

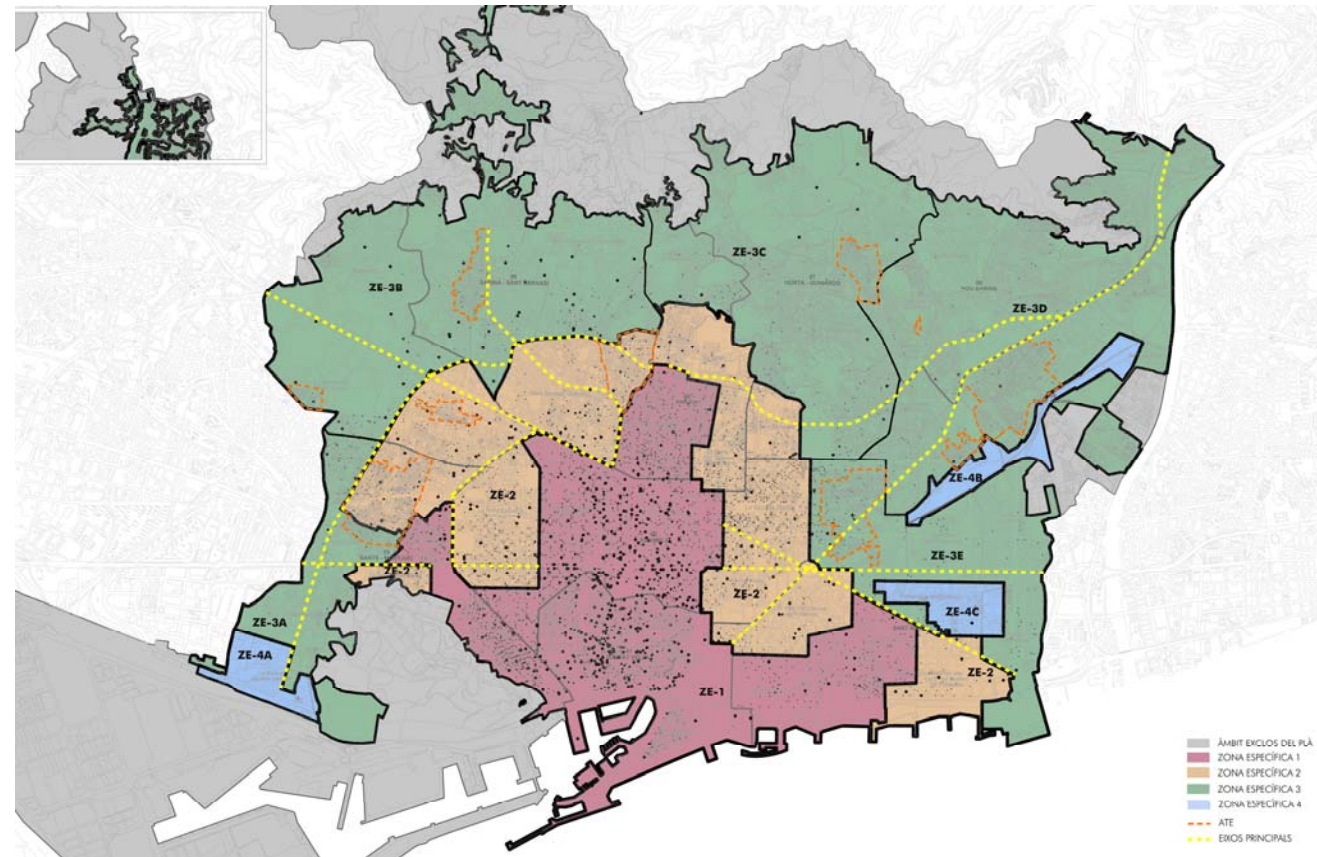
5. Addicionalment, es delimiten un conjunt d'àrees de tractament específic, constituïdes pels nuclis antics, on s'estableixen algunes limitacions a l'agregació parcel·lària, i de grandària dels establiments per garantir l'adequada integració al teixit.

6. Per últim, el Pla defineix uns Eixos principals, que són aquells vials coincidents amb la major part de vies estructurants de la ciutat a nivell de mobilitat, que atesa la seva millor accessibilitat tenen major capacitat per compatibilitzar els usos d'allotjament turístic amb els propis de la població resident, motiu pel qual s'hi defineixen uns paràmetres reguladors específics.

11. PROPOSTA

a. Delimitació de les zones de regulació

Fruit de l'anàlisi i la diagnosi dels diferents nivells funcionals exposats als apartats anteriors, es proposa la regulació de la implantació dels establiments d'allotjament turístic (hotels, hotels apartament, hostals/pensions, apartaments turístics), albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal, i habitatges d'ús turístic, mitjançant la definició de quatre zones específiques. Collserola, Montjuïc, la Zona Franca-Port i els sòls industrials queden exclosos de la regulació, tal com ja s'ha explicat en la definició de l'àmbit del pla, atès que el planejament general no hi contempla aquests usos.



Cadascuna de les zones es caracteritzen diferenciadament per la intensitat dels establiments turístics que acullen, en referència a la distribució d'aquests en el territori, al nombre de places que ofereixen i a la població resident actual; la relació i les condicions en què es donen determinats usos; la incidència de les activitats en l'espai públic, la presència d'atractors turístics i les característiques morfològiques dels teixits:

Zona específica 1

Zona específica 2

Zona específica 3

Zona específica 4

A: Marina del Prat Vermell;

B: Sagrera;

C: 22@

ZONA ESPECÍFICA 1

La delimitació de la Zona Específica 1 (ZE-1) és coincident amb l'àmbit central de la ciutat i la part amb de major concentració d'habitatge del Poblenou, que actualment es troben en una situació d'extrema saturació pel que fa als indicadors explicats en els apartats anteriors d'anàlisi. Integra el districte de Ciutat Vella, els barris de l'Antiga Esquerra i Dreta de l'Eixample, part del barri de Sant Antoni (les illes situades a l'est del carrer del Comte d'Urgell i al sud del carrer de Floridablanca), els barris del Poble Sec, d'Hostafrancs, la Vila de Gràcia, la Vila Olímpica del Poblenou i el barri del Poblenou.

En síntesi, la ZE-1 agrupa aquelles àrees de la ciutat: 1) amb major concentració d'establiments turístics, tant en nombre d'establiments com de places; 2) amb indicadors de població flotant amb relació a la població resident més elevats; 3) amb una elevada pressió sobre l'espai públic per alta intensitat d'activitats comercials, de pública concurrència i turístiques, o bé per l'existència d'atractors turístics.

Tot i que la superfície de la ZE-1 correspon al 13,26% de la del municipi de Barcelona, aquesta zona concentra més de la meitat dels allotjaments de la ciutat, concretament, el 56,86% dels establiments i el 59,71% de la totalitat de les places.

En detall, consta de més del 60% de les places d'hotels, de gairebé el 45% de les places d'hotels apartament, de més del 80% de les places destinades a hostals o pensions, de més del 70% de les places d'albergs de joventut, del 25% de les places de residències d'estudiants, i de gairebé el 57% de les places d'habitatges d'ús turístic. En canvi, no conté cap plaça d'apartament turístic.

Quant a la intensitat de l'oferta d'allotjaments turístics, la ZE-1 incorpora barris on els indicadors referents a la població flotant es troben per sobre del doble de la mitjana aritmètica de tots els barris, és a dir, aquells amb valors superiors al 16,72% de població flotant respecte la resident i al 13,24% respecte la població total (resident+flotant). Són destacables els casos del Gòtic i de la Dreta de l'Eixample on els indicadors arriben fins el 68,85% i 67,47% de població flotant respecte la població resident, respectivament, superant en 8 vegades la mitja de barris i, per tant, on la població flotant es pot constatar que ja és superior als residents. L'indicador de la zona, a nivell global, se situa en aproximadament el 26,59% de població flotant respecte la resident.

Tanmateix, hi ha barris que han quedat exclosos d'aquesta zona, tot i tenir valors de població flotant superiors al doble de la mitjana, atès que són barris que actualment no es troben afectats amb la mateixa intensitat per la pressió turística dels barris centrals, no contenen atractors turístics, i no tenen pressió per saturació d'espai públic aquests són els casos dels barris de Diagonal Mar, el Front Marítim del Poblenou i la part més propera a la Diagonal del barri del Parc i la Llacuna del Poblenou.

En canvi, s'han incorporat els barris del Poble Sec i de la Vila de Gràcia amb els indicadors de població situats per sota del doble de la mitjana aritmètica de barris, però per sobre d'aquesta mitjana, així com de la mitja de ciutat, ja que són barris amb alta saturació de l'espai públic per la concentració d'activitats de pública concurrència, tal com es detectava en els plans d'usos corresponents, i a més pel fet de tractar-se de nuclis històrics de la ciutat, i per tant de teixits sensibles. S'incorpora també part del barri de Sant Antoni, en el que l'indicador de població és molt proper al doble de la mitjana i, alhora, s'aprecia una important pressió sobre l'espai públic.

Per tot l'exposat, es proposa el decreixement dels establiments a tota la ZE-1, de tal forma que no es permet la implantació de noves activitats, mentre que les activitats implantades es podran mantenir.

Estableix una regulació detallada per als establiments existents on s'especifiquen totes les obres que es poden dur a terme. i s'aclearix el règim dels edificis en situació de fóra d'ordenació segons el planejament anterior. Tot això a fi de

superar les suspicàcies generades per una remissió genèrica al règim disconformitat feta en el document aprovat inicialment. De fet s'admeten totes les obres, llevat d'aquelles que puguin comportar increment de places, canvi a una tipologia diferent a la reconeguda en el Cens, o aquelles que comportin la substitució de l'edifici encara que es mantingui la façana o algun element estructural.

Efectivament, als establiments existents s'hi admeten totes obres subjectes a llicència d'obra menor, assabentat o comunicat immediat. També s'admeten les obres majors de consolidació, reforma o rehabilitació. Fins hi tot aquelles que comportin una intervenció global en els fonaments o estructura de l'edifici en determinades condicions, concretament, sempre i quan es compleixin les condicions d'emplaçament general relatives a no substituir habitatge, ocupar un edifici sencer llevat del a planta baixa i donar front a un carrer de 8m i sempre i quan es redueixi en un 20% el nombre de places existents. Aquesta regulació pretén compaginar alhora la posada al dia i modernització periòdica necessària del parc existent per mantenir-lo en condicions òptimes mentre perduri i incentivar alhora la reducció de places quan la reforma a dur a terme sigui prou important. Si es tracta d'un establiment situat en un carrer d'entre 6 i 8m caldrà elaborar un PE que garanteixi que es resol adequadament l'accessibilitat i el nombre de places resultant haurà de ser menor a 50, tot donant compliment a una reducció del 20 % de les actuals.

Pel que fa a Ciutat Vella es mantenen per als HUTs, la condició que va establir la modificació del Pla d'usos del 2013 consistents en situar-se en edificis sense cap entitat destinada a habitatge principal o secundari i sempre que no se superi la densitat màxima d'establiments fixada en el Cens per a aquest Districte.

Pel que fa a la resta de l'àmbit, quan es produeixi una baixa del Cens, serà possible obrir un nou establiment a la zona de creixement (Zona Específica3), sempre que a l'illa de la zona 3, es compleixin les condicions que es detallen a la normativa del pla.

Respecte el decreixement proposat, es preveu que quan l'indicador de la relació entre població flotant i resident d'aquesta zona s'iguali amb el de la zona ZE-2, de manteniment, el Pla serà objecte de revisió.

ZONA ESPECÍFICA 2

La Zona Específica 2 (ZE-2) se situa a l'entorn de les àrees d'extrema saturació i abasta els barris de la Nova Esquerra de l'Eixample, part de Sant Antoni (les illes situades a l'oest del carrer del Comte d'Urgell i al nord del carrer de Floridablanca), la Sagrada Família, Fort Pienc, la Font de la Guatlla, Sants, Les Corts, Sant Gervasi – Galvany, part dels barris del Putxet i el Farró i de Vallcarca i els Penitents, La Salut, el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova, el Baix Guinardó, i els barris del Parc i la Llacuna del Poblenou, i de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou.

A grans trets, la ZE-2 incorpora aquelles àrees de la ciutat: 1) amb una important concentració d'allotjaments turístics, tant en nombre d'establiments com de places; 2) en contigüitat amb els barris d'alta saturació; 3) amb presència d'atractors turístics que provoquen una elevada pressió sobre l'espai públic.

A nivell de superfície, la ZE-2 abasta un 12,48% de la superfície de la ciutat i el 32,37% de l'oferta total d'establiments amb el 28,96% de les places. Per les diferents tipologies d'allotjaments, aquestes xifres suposen: més del 25% de les places d'hotel, més del 45% de les places d'hotels apartament i per sobre del 10% de les places d'hostals o pensions, més de la meitat de les places d'apartaments turístics, quasi del 20% de les places tant d'albergs com les destinades a residències, i lleugerament per sobre del 30% de les places d'habitatges d'allotjament turístic.

Amb referència als indicadors utilitzats per avaluar la intensitat de l'oferta d'establiments, la ZE-2 engloba aquells barris on la població flotant supera la mitjana aritmètica de tots els barris, per tant aquells amb valors superiors al

8,36%. % de població flotant respecte la resident i al 6,62 % respecte la població total (resident + flotant), exceptuant aquells barris incorporats a la delimitació de la ZE-1. L'indicador de la zona, a nivell global, se situa en el 10,95% de població flotant respecte la resident.

També s'han exclòs aquells barris que, tot i situar-se per sobre de les mitjanes, tenen densitats de població resident baixes, i que no es troben en contigüitat amb la zona ZE-1, ja sigui per tractar-se de teixits amb predomini de tipologies de baixa densitat o bé amb alta dotació de sistemes d'equipaments i/o espais lliures, fet que comporta que els indicadors quedin distorsionats. És el cas dels barris de Pedralbes, de la Vall d'Hebron, de Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes, i de la Maternitat i Sant Ramon.

Per últim, la ZE-2 inclou altres barris on els ratis d'intensitat de l'oferta d'establiments es troben per sota de les mitjanes de barris i de la mitja de la ciutat.

S'incorpora el barri de la Salut, ja que es tracta d'una trama urbana on l'habitatge està en una situació de fragilitat davant l'elevada pressió que les activitats de pública concurrència i/o el turisme exerceixen sobre l'espai públic que caracteritzen aquest barri, afectant-ne la seva habitabilitat. Efectivament, hi ha una important saturació de l'espai públic, generada per la forta afluència de visites a la Basílica al Parc Güell, com uns dels principals atractors turístics de la ciutat.

Per altra banda, s'inclouen aquells barris que, tot i no tenir indicadors destacables, se situen a l'entorn de les zones més saturades de la ciutat, amb l'objectiu d'evitar les dinàmiques d'ona expansiva amb relació als àmbits saturats experimentades en certes parts de la ciutat, fruit de les regulacions de plans d'usos anteriors. Són els casos dels barris del Camp d'en Grassot i Gràcia Nova i del Baix Guinardó, i de part del barri del Putxet i el Farró i de Vallcarca i els Penitents, que s'inclouen com a ZE-2 a mode de contenció.

La proposta per la Zona Específica 2 és mantenir l'oferta d'allotjament turístic existent, quan a establiments d'allotjament turístic, albergs i residències col·lectives ja força elevada en una bona part del seu àmbit, a fi d'evitar l'efecte d'ona expansiva en relació a les àrees fortament saturades.

Així, pel que fa als establiments hotelers, en totes les seves categories, els albergs i les residències col·lectives d'allotjament temporal quan funcionin sota l'autorització administrativa d'alberg, únicament es planteja permetre que es pugui implantar un altre establiment sempre que no se superi la densitat màxima d'establiments ni la densitat màxima de places per a aquesta zona de manteniment de l'oferta existent. Aquesta mesura afavoreix la desconcentració de les àrees més denses. En aquest cas el pla estableix condicions per a la seva implantació per evitar la concentració excessiva i garantir una distribució territorial equilibrada.

Pel que fa als HUTs es proposa mantenir els existents. Es possibilita dins la pròpia zona el reagrupament en un edifici sencer o en convivència en altres usos de no habitatge, en aquelles illes on sigui possible donar compliment a la densitat màxima d'habitatges d'ús turístic amb relació als habitatges existents promig d'aquesta zona de manteniment o un màxim acotat per colmar un edifici sencer amb usos de no habitatge. També es possibilita que quan hi hagi una baixa del Cens en aquesta zona, es pugui obrir un nou establiment a la zona de creixement (Zona Específica 3), en determinades condicions establertes a la normativa.

ZONA ESPECÍFICA 3

La resta del territori urbà de la ciutat, exceptuant les zones d'actuació específica de la Marina del Prat Vermell, la Sagrera i l'àmbit nord del 22@, així com els sòls exclosos de l'àmbit del pla, es delimita com a Zona Específica 3. Agrupa tots aquells barris que no tenen consideració de saturats per oferta d'establiments, i que tampoc són sensibles quant a la pressió turística o per la saturació d'establiments a les àrees limítrofes sensibles.

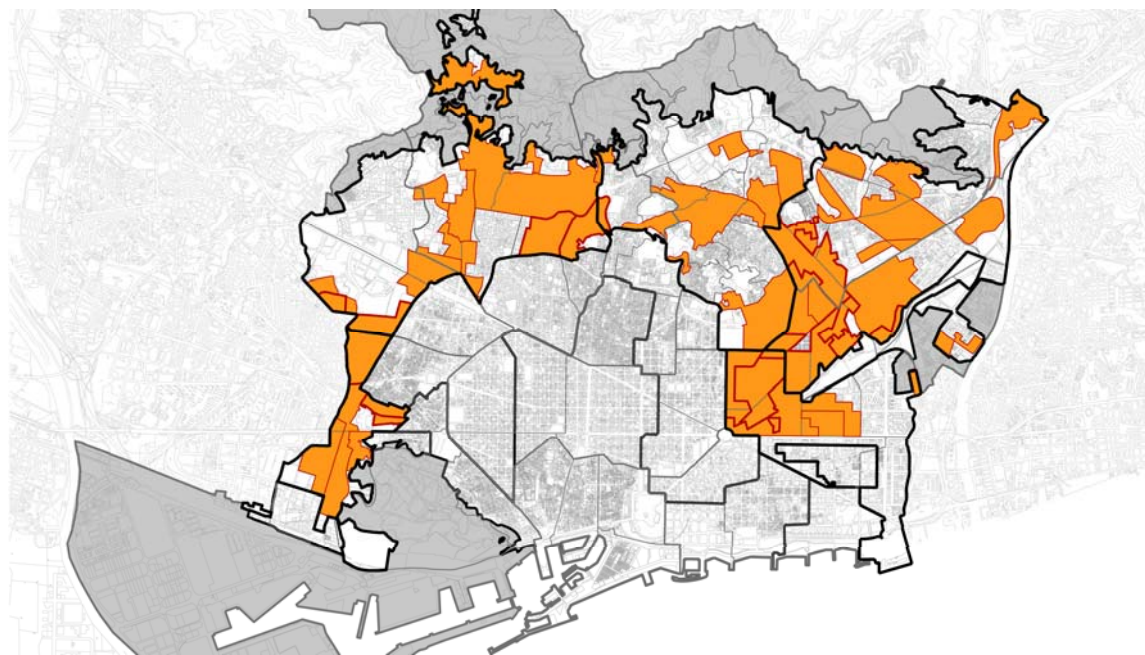
Correspon al 37,01% de la superfície de la ciutat i incorpora el 10,61% de l'oferta total d'establiments, amb el 10,71% de les places. Quant a les diferents tipologies d'allotjaments, les places suposen al voltant del 10% de l'oferta d'hotels, de hotels apartament, d'albergs i d'habitatges d'ús turístic (concretament el 10,40%); poc més del 2% de les places d'hostals o pensions; més del 40% de les places de residències i aproximadament el 10% de les d'apartaments turístics.

La major part dels barris que s'agrupen es caracteritzen per tenir una intensitat de l'oferta per sota de la mitjana aritmètica dels barris tant pel que fa a l'indicador que compara la població flotant amb la resident com respecte la població total, ja que es tracta de barris amb una alta proporció d'habitatges respecte dels altres usos. A nivell global, la ZE-3 se situa en el 2,09% de població flotant respecte la resident, molt per sota de la mitja de ciutat.

Aquests barris poden admetre un creixement potencial, que cal valorar en funció de la seva morfologia, així com de l'oferta de places d'allotjament turístic existent.

Tal i com s'ha exposat a les conclusions de la diagnosi, el present pla fa una previsió per a la ciutat consolidada d'un creixement anual equivalent a un 1% respecte del nombre de places totals existents, d'establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives d'allotjament temporal, que comporta un creixement total de 4.030 places pel període de vigència del pla. Per tal de calcular el repartiment d'aquestes places a la Zona Específica 3 s'ha partit de les característiques i capacitat dels teixits que la formen, d'acord amb la metodologia següent

S'han identificat els teixits situats dins de la ZE-3 distingint, a partir de l'anàlisi realitzat al nivell 3 de la diagnosi, els que presenten unes condicions més neutres i els que tenen unes característiques més favorables per a acollir noves places.



S'ha ponderat cada un dels teixits més aptes, segons la seva superfície en relació amb la total dels teixits d'aquesta categoria, per tal que els teixits més extensos tinguin un pes major en el repartiment final. Amb aquesta ponderació s'obté el pes que cada teixit tindrà en el repartiment final.

Teixit_ID	DISTRICTE	PES PER SUPERFÍCIE PONDERADA	UNITAT
AU_179	GRÀCIA	0,20	ZE3-C
AP_31	HORTA	1,73	ZE3-C
BB_163	HORTA	0,28	ZE3-C
BB_78	HORTA	0,98	ZE3-C
NA_82	HORTA	2,29	ZE3-C
PE_140	HORTA	2,88	ZE3-C
PE_42	HORTA	5,65	ZE3-C
BB_59	LES CORTS	0,80	ZE3-B
BB_60	LES CORTS	0,23	ZE3-B
BB_69	LES CORTS	2,68	ZE3-B
NA_58	LES CORTS	0,27	ZE3-B
AP_17	NOU BARRIS	0,43	ZE3-D
BB_74	NOU BARRIS	0,82	ZE3-D
BB_84	NOU BARRIS	1,16	ZE3-D
PE_167	NOU BARRIS	5,64	ZE3-D
PE_73	NOU BARRIS	2,12	ZE3-D
BB_55	SANTS	0,90	ZE3-A
BB_91	SANTS	4,37	ZE3-A
NA_52	SANTS	0,48	ZE3-A
PE_53	SANTS	0,23	ZE3-A
PE_56	SANTS	2,27	ZE3-A
PE_92	SANTS	3,06	ZE3-A
AP_178	SARRIÀ	1,45	ZE3-B
AP_184	SARRIÀ	1,17	ZE3-B
AU_181	SARRIÀ	20,44	ZE3-B
AU_189	SARRIÀ	1,41	ZE3-B
AU_2	SARRIÀ	4,31	ZE3-B
NA_164	SARRIÀ	1,81	ZE3-B
PE_141	SARRIÀ	1,17	ZE3-B
PE_49	SARRIÀ	0,59	ZE3-B
BB_43	ST ANDREU	3,26	ZE3-D
BB_81	ST ANDREU	0,44	ZE3-D
NA_138	ST ANDREU	0,33	ZE3-D
NA_160	ST ANDREU	7,48	ZE3-D
PE_129	ST ANDREU	1,97	ZE3-D
PE_132	ST ANDREU	0,30	ZE3-D
PE_158	ST ANDREU	1,96	ZE3-D
BB_44	ST MARTÍ	2,45	ZE3-E
BB_80	ST MARTÍ	0,43	ZE3-E
EC_127	ST MARTÍ	0,92	ZE3-E
NA_128	ST MARTÍ	1,74	ZE3-E
PE_111	ST MARTÍ	6,88	ZE3-E

Per tal d'evitar una excessiva fragmentació del repartiment de places, atès el nombre de teixits analitzats, aquests s'han agrupat en unitats majors, que constituïran subzones dins de la ZE-3. Aquestes unitats agrupen un o dos districtes atenent a les similituds morfològiques que s'hi donen en els seus teixits, d'acord amb els següents criteris:

La ZE-3A Sants engloba bàsicament els teixits del nucli antic de Sants i del barri de la Marina de Port, els quals no formen part de la corona de manteniment definida a l'entorn de les àrees més saturades per oferta d'allotjament turístic de la ciutat i que són diferencials del districte contigu de Les Corts.

En canvi, la ZE-3B Les Corts – Sarrià, es una àrea caracteritzada per la presència de grans equipaments dels campus universitaris sud i nord, així com de les diverses instal·lacions esportives, juntament amb teixits on predominen les tipologies d'edificació aïllada plurifamiliars a la part més baixa amb contacte amb la Diagonal, i unifamiliars a les zones més altes, tant per sobre i com per sota de la Ronda de Dalt, i on es dona mixtura d'usos entre la presència de terciari i d'habitatge.

En la part central d'aquesta corona de creixement contingut, la ZE-3C Gràcia – Horta es caracteritza per incorporar diverses trames amb carrers estrets, i a les parts més altes, per tenir pendents més pronunciats. Amb excepció dels grans recintes d'equipaments que es situen al llarg de la Ronda de Dalt, concretament a la Vall d'Hebron, a la resta de teixits l'ús predominant és el d'habitatge.

La ZE-3D Nou Barris – Sant Andreu, se situa a la part ponent de la ciutat, per sobre del triangle ferroviari, amb tipologies de polígons d'habitatge que s'estenen fins al nucli antic de Sant Andreu.

Finalment, la ZE-3E Sant Martí, situada a l'altre banda de les infraestructures ferroviàries, completa la corona de creixement contingut amb els teixits restants tant del 22@ com de la zona de manteniment, majoritàriament polígons d'habitatge.

El repartiment de places per a cada una d'aquestes unitats prové de la suma dels teixits que la formen, amb el resultat següent:

–	ZE-3A	Sants:	456	places
–	ZE-3B	Les Corts – Sarrià:	1.464	places
–	ZE-3C	Gràcia – Horta:	564	places
–	ZE-3D	Nou Barris – Sant Andreu:	1.045	places
–	ZE-3E	Sant Martí:	501	places

Pel que fa als HUT's se'n permet la implantació de nous com a redistribució de places dins la pròpia zona, i també quan es produeixin baixes de les altres zones ZE-1 i ZE-2 amb el límit conjunt de 387 establiments i, per tant, es mantindrà el nombre total de HUTs que figuren en el cens.

Els nous establiments sempre caldrà que es reagrupin en un edifici sencer o compartit amb altres usos de no habitatge i només podran situar-se en illes on la densitat per illa no superi la relació entre els habitatges totals existents a l'illa i els HUT's de l' 1,48%, que és la mitjana de la relació entre població flotant i resident dels HUTs a la zona de manteniment. o fins colmatar un edifici sencer amb un màxim de 10 HUTs, un cop fet el reagrupament, i usos de no habitatge.

ZONA ESPECÍFICA 4

Finalment, el pla proposa la delimitació de la Zona Específica 4 corresponent a les tres grans àrees de transformació de la ciutat: la Marina del Prat Vermell, la Sagrera i el 22@, amb característiques molt diverses, tant de posició urbana, com d'intensitat edificatòria, pels seus usos i per les condicions en què s'estan desenvolupant.

En cap dels 3 àmbits de transformació no s'admet la implantació d'habitatges d'ús turístic.

La Marina del Prat Vermell

Pel que fa a la Marina del Prat Vermell es planteja una modulació del potencial ús hotelier que no hipotequi el desenvolupament d'aquest nou barri amb garantia per a nova població resident amb implantació d'habitatges i una adequada mixtura d'usos. És per això que es proposa limitar el nombre de places hoteleres tenint en compte les previsions futures de població de 24.700 futurs habitants.

Des d'aquesta perspectiva, es considera que la relació entre població flotant i població total per aquest barri no pot superar el promig del 6% de la ciutat, per tant es limita el nombre de places d'establiments d'allotjament turístic en un màxim de 1.480 places, a distribuir equilibradament d'acord amb les condicions d'implantació específiques consistents en l'establiment de densitats radials graduals en funció del nombre de places dels establiments.

La Sagrera

A la zona específica de la Sagrera, és considera, que hi ha ja un potencial prou elevat de sostre hotelier més que suficient per donar servei a la nova estació, i per tant el pla proposa no admetre establiments hotelers més enllà dels 78.497 m² de sostre qualificat per a aquest ús exclusiu.

L'àmbit nord del 22@

A fi de preservar la vocació productiva de l'MPGM i la implantació de les activitats @, aquest pla estableix condicions d'implantació específiques per modular la intensitat de l'ús i garantir una equilibrada distribució territorial a través de l'establiment de densitats radials graduals en funció del nombre de places dels establiments. Més endavant, en l'apartat de "Condicions d'implantació" s'explica les condicions específiques que el present pla proposa per a les àrees de transformació urbana de La Marina del Prat Vermell, La Sagrera i el 22@.

b. Àrees de Tractament Específic i Eixos principals

A més, de manera transversal per a les zones específiques ZE-2 i ZE-3, es determinen unes "Àrees de Tractament Específic" (ATE) per a aquells teixits de la ciutat que requereixen unes característiques d'implantació diferenciades conseqüència de la singularitat de la seva morfologia urbana i usos predominants. També es defineixen uns "Eixos principals", coincidents amb la major part de vies estructurants de la ciutat a nivell de mobilitat, que atesa la seva millor accessibilitat tenen major capacitat per compatibilitzar els usos d'allotjament turístic amb els propis de la població resident, motiu pel qual s'hi defineixen uns paràmetres reguladors específics.

ATE: NUCLIS HISTÒRICS

La delimitació dels nuclis històrics, definits com a ATE, es correspon amb teixits de cascs antics que conformaven els antics municipis que es varen agregar a la ciutat a finals del segle XIX i principis del segle XX.

Concretament, la delimitació s'ha fet seguint els següents criteris: d'una banda, s'han incorporat tots els sòls actualment qualificats de zona de nucli antic, clau 12; i de l'altra, també s'han inclòs altres àrees que, en continuïtat amb els sòls anteriors, comparteixen característiques amb relació al teixit edificatori.

El resultat són un seguit àmbits de mides i característiques molt diverses, que comprenen tant els nuclis històrics de gran mida com altres nuclis tradicionals d'extensió reduïda. Els àmbits delimitats són els nuclis antics de:

Sants	Clot - Camp de l'Arpa
Les Corts	Farró
Sarrià	Sant Ramon Nonat
Horta	Vilapicina
Sant Andreu	

A l'apartat 6, de *Condicions d'implantació a les àrees de tractament específiques*, es detallen les condicions específiques per aquestes ATEs, que es delimiten a les zones 2 i 3 del pla.

EIXOS PRINCIPALS

Més enllà del reconeixement diferencial dels teixits de cascs antics, es proposa la identificació de vies estructurants de la ciutat com a "Eixos principals", a fi de afavorir-los com a potencials receptors, ja sigui de les noves implantacions que es puguin donar en la zona 3 fruit de les places de creixement previstes, o bé de les places que es puguin reubicar en la zona 2 de manteniment.

Aquestes vies queden determinades gràficament al plànol d'ordenació p.2 *Zones Específiques, Àrees de Tractament específic i Eixos Principals*, i són les següents:

- Gran Via de les Corts Catalanes
- Avinguda Diagonal
- Avinguda de Josep Tarradellas

- Avinguda Meridiana
- Ronda del Mig
- Carrer de Tarragona
- Via Augusta
- Passeig de la Zona Franca

En general, són eixos que es caracteritzen per tenir seccions d'ample d'entre 30 i 50 m, fins i tot de 100 m en alguns trams dels mateixos. Aquestes dimensions admeten la convivència entre la població resident i la mobilitat generada pels propis allotjaments turístics.

A l'apartat 7, de *Condicions d'implantació als eixos principals*, es detallen les condicions específiques per aquests en el marc de les zones específiques 2 i 3.

c. *Condicions d'emplaçament per establiments d'allotjament turístic, albergs i residències col·lectives d'allotjament temporal*

En primer lloc, s'estableixen mecanismes generals que, per la seva naturalesa, han de ser d'aplicació a tot l'àmbit del pla, atès que responen a objectius generals del pla i no depenen de les condicions particulars de l'emplaçament a on ubicar l'activitat.

En un segon nivell, es fixen condicions segons les zones específiques delimitades a l'apartat anterior.

En un tercer nivell es proposen mecanismes d'aplicació a àrees concretes que requereixen un tractament específic. Aquests mecanismes responen a la necessitat d'ajustar la implantació de les activitats a la preservació de determinades característiques morfològiques d'aquests teixits

1 CONDICIONS D'EMPLAÇAMENTS GENERALS

Es proposen diferents condicions d'emplaçament, que afecten a tots els establiments d'allotjament turístic, albergs i residències col·lectives d'allotjament temporal, en relació amb l'ús d'habitatge, en relació amb l'accessibilitat, en relació a la mida dels establiments i en relació a la proximitat a altres establiments turístics.

1.1 Condicions en relació amb l'ús d'habitatge

En concordança amb els objectius de preservar el dret de les persones a l'habitatge, el descans i la intimitat i per tal de garantir la diversitat urbana i la convivència d'usos, el pla preveu paràmetres d'ordenació que regulen les condicions que hauran de respectar els establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives d'allotjament temporal, en relació amb l'habitatge existent.

- No substitució d'habitatge.

Els establiments d'allotjament turístic, així com els albergs i residències col·lectives d'allotjament temporal no podran substituir l'ús d'habitatge preexistent a 1 de juliol de 2015, data en què es va adoptar la suspensió potestativa prèvia.

Des del punt de vista d'aquest pla es considera que l'ús d'habitatge és preexistent a data 1 de juliol de 2015 quan l'immoble estigui donat d'alta al Cadastre com habitatge a l'esmentada data, excepte que es pugui acreditar que a

L'immoble s'estava desenvolupant de forma legal i exclusiva una activitat o ús diferent al d'habitatge a data 1 de juliol de 2015.

- Ubicació en edifici exclusiu.

L'edifici haurà d'estar destinat senceraament a l'activitat que es pretén implantar, amb l'única excepció de la planta baixa que es podrà destinar a d'altres usos admesos sempre que no siguin el d'habitatge.

1.2 Condició d'accessibilitat

- Ample de carrer.

Els establiments d'allotjament turístic, així com els albergs de joventut i les residències col·lectives d'allotjament temporal, són usos que tenen una repercussió directa en el carrer com a espai servidor de l'activitat, ja que, en concentrar places d'allotjament en un sol establiment, impliquen la concentració de l'accés d'usuaris en determinades franges horàries, així com la necessitat d'espais de càrrega i descàrrega, que poden destorbar la normal mobilitat i accessibilitat al carrer.

Per aquesta raó, és requereix com a condició per garantir una accessibilitat adequada que aquests usos s'implantin en parcel·les que afrontin a vials d'una amplada mínima de 8 metres.

D'aquesta forma per carrers en zones urbanes consolidades l'amplada de 8 metres garanteix, amb suficiència el pas d'un vehicle de bombers i té una secció mínima que permet dos passos per a vianants de 1,5 m d'amplada a banda i banda més una calçada central de 5m que permet un carril de circulació i un espai d'aparcament de càrrega i descàrrega. Per tant, aquesta secció habilita al carrer per donar servei a l'hora i sense interferències a les diverses funcions dels vianants, de circulació rodada i desencotxament o carrega i descarrega.

Tanmateix, aquesta condició d'ample mínim viari exclou una bona part de les trames urbanes històriques de Barcelona, que en el seu interior tenen una accessibilitat més capil·lar amb carrers sovint d'amples menors de 8 metres, que no pot ser la única raó deixar aquests teixits al marge dels allotjaments turístics.

En aquestes trames, en general amb una estructura parcel·l·lària de gra petit, el pla planteja propiciar els establiments de petita dimensió, adequats a la parcel·lació i al teixit consolidat i possibilita la implantació en carrers entre 6 i 8 metres d'establiments de menys de 50 places, ja que amb una secció de 6 m, es pot igualment garantir un pas mínim per vianants d'1,5 m i un carril de circulació de 3m, que complirien els requeriments de seguretat contra incendis donada la baixa ocupació de les edificacions.

Per a la implantació d'aquests establiments de menys de 50 places en carrers d'ample entre 6 i 8 metres es fa necessari estudiar amb detall les condicions d'accessibilitat. És per això que tindran com a condició prèvia a la seva implantació l'aprovació d'un pla especial que haurà de resoldre adequadament les diferents problemàtiques d'accessibilitat i mobilitat.

1.3 Condició en relació amb la mida dels establiments

- Necessitat de planejament integral per a determinades implantacions:

En aquells establiments que superin una certa mida es fa necessari estudiar amb detall les condicions precises de l'ordenació, així com el seu impacte a l'entorn. Amb aquesta finalitat, les implantacions que tinguin un nombre de places superior a les 350, tindran com a condició prèvia a la seva implantació l'aprovació d'un pla especial integral que justifiqui l'adequació a les condicions de l'entorn.

Aquest pla especial haurà de resoldre adequadament les diferents problemàtiques d'accessibilitat i mobilitat, la reserva dins de la pròpia parcel·la de l'espai necessari per a la parada i estacionament de vehicles i per les operacions de càrrega i descàrrega, així com l'adopció de mesures d'eficiència energètica, acústica i altres mesures de sostenibilitat ambiental.

2 CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER A RESIDÈNCIES COL·LECTIVES D'ALLOTJAMENT TEMPORAL

- Vinculació a una institució docent.

Aquelles residències col·lectives destinades a complementar l'ús docent tindran com a condició prèvia a la seva implantació la presentació d'un conveni de col·laboració, que haurà d'estar vigent durant mentre duri l'activitat, o l'adscripció a una institució docent, en les condicions establertes a les normes del pla.

Aquestes residències quan admetin persones que no integrin la comunitat universitària o educativa o permetin estades de residents per períodes inferiors a 31 dies restaran sotmeses a les mateixes condicions d'implantació que la resta d'establiments d'allotjament turístic.

- Integració al sistema dotacional d'equipaments de la ciutat i l'entorn.

A fi de garantir la correcta integració en el sistema dotacional d'aquests tipus de centres quan es desenvolupin en sòl d'equipament es demanarà un estudi justificatiu de la necessitat i conveniència d'implantar la residència col·lectiva d'allotjament temporal a l'equipament, que avaluï l'oferta d'aquests tipus de residències ja existent al municipi i la cobertura existent per a diferents usos d'equipament al barri i l'entorn més pròxim al seu emplaçament.

- Condicions d'edificació de l'entorn.

Les condicions d'edificació de les residències que s'instal·lin en sòl qualificat d'equipament hauran de ser les corresponents a la qualificació de l'entorn immediat en el qual s'ubica l'equipament. Aquesta condició haurà de ser recollida pels plans especials urbanístics que desenvolupin el sòl d'equipament, sense que pugui ser modificada per necessitats funcionals de l'establiment.

3. CONDICIONS D'IMPLANTACIÓ A LA ZONA ESPECÍFICA 1

La Zona ZE-1 es configura com una zona de decreixement natural.

En aquesta zona no s'admet la implantació de nous establiments ni tampoc l'ampliació de places dels establiments existents.

Sota aquesta premissa, als establiments existents degudament autoritzats a la zona 1 i que no es trobin en situació de fora d'ordenació d'acord amb el planejament anterior, s'admeten totes les obres subjectes a llicència d'obres menors, assabentat o comunicat immediat, També s'admeten determinades obres majors de consolidació, reforma o rehabilitació, així com aquelles imprescindibles per millorar les condicions d'accessibilitat o la supressió de barreres arquitectòniques encara que comportin un increment de volum.

De fet s'admeten totes les obres, llevat d'aquelles que puguin comportar increment de places, canvi d'us a una tipologia diferent a la reconeguda en el Cens, o aquelles que comportin la substitució de l'edifici encara que es mantingui la façana o algun element estructural.

També i a fi d'incentivar la rehabilitació i modernització de les instal·lacions més obsoletes, alhora que es propicia la reducció de places, s'admeten, també obres majors de consolidació, reforma o rehabilitació que comportin una intervenció global en els fonaments o estructura de l'edifici sempre que es tracti d'un establiment existent que ja ocupi un edifici sencer, llevat de la planta baixa, i que doni front a un carrer d'ample mínim de 8 metres i, a més a més, es redueixi en un 20% el nombre de places existents.

Si es tracta d'un establiment situat en un carrer d'entre 6 i 8m caldrà elaborar un PE que garanteixi que es resol adequadament l'accessibilitat i el nombre de places resultant haurà de ser menor a 50, tot donant compliment a l'hora una mínima reducció del 20 % de les places actuals.

4 CONDICIONS D'IMPLANTACIÓ A LES ZONES ESPECÍFIQUES 2 I 3

Aquestes condicions seran d'aplicació als establiments d'allotjament turístic, als albergs de joventut i a les residències col·lectives d'allotjament temporal, quan admetin persones que no integrin la comunitat universitària o educativa o permetin estades de residents per períodes inferiors a 31 dies.

4.1 Condició en relació al nombre de places de l'àmbit

Zona Específica 2:

D'acord amb l'objectiu de manteniment de la densitat de la zona, només s'admeten noves implantacions, sempre que no se superi el nombre d'establiments, ni el nombre de places existents actualment a aquesta zona, que resulten del cens d'establiments.

Zona Específica 3:

Les noves implantacions i les ampliacions dels establiments existents no podran suposar un increment respecte del límit màxim de places fixat per a cada una de les cinc àrees ZE3-A, ZE3-B, ZE3-C, ZE3-D, i ZE3-E.

4.2 Condicions en relació a la proximitat d'establiments existents

Per tal d'aconseguir una distribució espacial adequada dels nous establiments, modular la intensitat dels usos i evitar la concentració excessiva d'implantacions i l'aparició de noves zones de saturació, el pla estableix un seguit de paràmetres que condicionen la implantació dels establiments d'allotjament turístic i els albergs de joventut, en funció de l'existència d'altres establiments propers.

- Densitat radial

Per a garantir una separació mínima entre els diferents establiments en funció de la seva intensitat d'ús, es fixa un àrea de densitat radial màxima, on no podrà existir cap altre establiment a més del que es pretengui instal·lar.

Aquesta separació o distància radial es defineix com la distància que, a partir d'un centre geomètric i del radi fixat d'acord amb el quadre de distàncies/nombre de places establert per a les diferents zones, i àrees específiques, delimita un perímetre que condiciona qualsevol dels establiments que se situïn al seu interior.

Tant els establiments existents com els de nova implantació generen distàncies radials, que impedeixen que dins el cercle definit per la distància radial derivada d'un establiment existent es pugui situar un nou establiment, i al seu torn, els nous establiments que es vulguin implantar generen una distància radial que impedeix que cap altre establiment existent pugui quedar situat dins del cercle definit per la seva distància radial.

Aquesta separació aplica a tots les establiments, encara que estiguin situats en zones contigües o compresos en Àrees de Tractament Específic De manera que no sòls els establiments situats en les zones 2, 3 i 4 generen distàncies respecte d'aquells situats a les zones contigües sinó que també els establiments situats en la Zona 1 generen distàncies radials per als establiments de la zona contigua.

Les distàncies radials es mesuraran, quan l'establiment compti amb una sola façana, al seu punt mig, entre que si l'establiment disposa de 2 o mes façanes aquesta distància es mesurarà respecte del punt mig de cadascuna de les façanes i caldrà donar compliment a la distància radial amb els altres establiments respecte de totes les façanes.

Per als nous establiments en zones regulades segons tipus d'ordenació diferents al d'alineació a vial s'estableix que caldrà donar compliment a les distàncies radials des del punt mig de qualsevol de les cares delimitades per l'envolupant màxima de l'edificació sobre rasant, definida per les separacions mínimes a partions en les zones d'edificació aïllada o pel gàlib màxim d'edificació o en el seu defecte per volum màxim edificable establert pel planejament específic en les ordenacions segons volumetria específica o assimilable.

També s'especifica que en el supòsit que en un mateix edifici hi hagués dos o més establiments que generessin distàncies radials, per a l'aplicació dels quadres de distàncies/nombre de places en les diferents zones i àrees de tractament específic se sumarà el nombre total de places dels establiments existents a l'edifici.

- Distància lineal.

Per garantir una separació mínima entre els diferents establiments situats en un mateix eix principal definit al pla La distància lineal es defineix com una línia recta que separa dos establiments situats en un mateix Eix principal, definit en aquest pla i substitueix la condició de distància radial per als establiments existents i per a la implantació de nous establiments, exclusivament quan se situïn sobre els esmentats eixos principals i, a més, tinguin l'accés principal a les instal·lacions sobre el propi eix principal.

Els establiments que se situen en els eixos principals generen distàncies radials a l'entorn immediat extern a l'eix principal.

Les distàncies radials seran les definides a la zona corresponent en funció del nombre de places i impedeixen que dins el cercle definit per la distància radial es pugui situar cap altre establiment.

Els punts de mesura per a establir les distàncies lineals seran els mateixos que els definits per a mesurar les distàncies radials.

El radi que definirà aquest cercle dependrà tant de la mida de l'establiment com del context urbà a on s'ubiquen. Així, per a cada una de les zones específiques es fixen els següents valors:

ZE 1 Els establiments existents a la ZE1 generen les distàncies radials següents per als establiments situats en les zones contigües:

NOMBRE DE PLACES	DISTÀNCIA
0 50	150
+50 100	175
+100 150	200
+150 250	250
+250 350	300

* 300m+50m. per cada 100 places de més o fracció

ZE 2:

NOMBRE DE PLACES	DISTÀNCIA
0 50	150
+50 100	175
+100 150	200
+150 250	250
+250 350	300

>de 350 Pla especial integral*

* 300m+50m. per cada 100 places de més o fracció

ZE 3:

NOMBRE DE PLACES	DISTÀNCIA
0 50	100
+50 100	125
+100 150	150
+150 250	200
+250 350	250

>de 350 Pla especial integral*

* 250m+50m. per cada 100 places de més o fracció

5 CONDICIONS D'IMPLANTACIÓ A LES ZONES ESPECÍFIQUES 4

Aquestes condicions seran d'aplicació als establiments d'allotjament turístic i als albergs de joventut i a les residències col·lectives d'allotjament temporal, quan admetin persones que no integrin la comunitat universitària o educativa o permetin estades de residents per períodes inferiors a 31 dies.

5.1 Zona Específica 4a – La Marina

-Nombre de places

El nombre màxim de places per al conjunt de la zona serà de 1.480.

- Densitat radial

Places de l'establiment	Radi
fins a 150	150 m
més de 150 i fins a 250	200 m
més de 250 i fins a 350	250 m
més de 350	Pla Especial Integral (*)

* 250m+50m. per cada 100 places de més

5.2 Zona Específica 4b – La Sagrera

La implantació de nous establiments només es permet en els terrenys qualificats per a ús exclusiu hotel·ler de conformitat amb la Modificació del PGM a l'Estació de la Sagrera i el seu entorn, aprovada definitivament el 19 de maig de 2004.

En la resta de l'àmbit de la Modificació esmentada, no s'admeten nous establiments.

5.3 Zona Específica 4c – L'àmbit nord del districte d'activitats 22@

- Densitat radial

Es fixa un àrea de densitat radial màxima, on no podrà existir cap altre establiment a més del que es pretengui instal·lar, per a la qual els valors dels radis estan modulats a partir de la trama urbana existent així com del gra dels establiments existents al 22@ que, en la seva majoria, són d'una mida mitjana o gran. En aquesta àrea només es troba un establiment turístic i està per tant, molt lluny de presentar una situació de saturació. En qualsevol cas, les distàncies proposades asseguruen una distància suficient entre implantacions per a prevenir concentracions excessives.

NOMBRE DE PLACES	DISTÀNCIA
0 50	150
+50 100	175
+100 150	200
+150 250	250
+250 350	300

>350 Pla especial integral*

*300m + 50m per cada 100 places de més o fracció

6 CONDICIONS D'IMPLANTACIÓ A LES ÀREES DE TRACTAMENT ESPECÍFIC

El pla preveu condicions d'emplaçament addicionals per als establiments d'allotjament turístic i albergs, d'aplicació a les àrees de tractament específic, atès que es tracta de teixits sensibles, i cal preservar algunes de les característiques morfològiques dels mateixos.

- Parcel·lació i front de façana.

Es pretén evitar que la implantació de nous establiments alteri la parcel·lació tradicional d'aquestes àrees. Per això, es limita les noves implantacions a finques que no hagin resultat d'agregacions parcel·làries, d'acord amb les condicions fixades a les normes del pla.

Així mateix, s'estableix un front de façana màxim que amb caràcter general serà de 18 metres, o el de la parcel·la màxima quan aquesta estigui fixada en el planejament vigent.

- Nombre màxim de places per establiment.

Als nuclis històrics el gra de l'edificació existent és sensiblement menor. Això està en consonància amb una xarxa viària de menor amplada, que (en representar la major part de l'espai públic d'aquestes àrees) ha de suportar tota la pressió dels usos privats vers l'espai públic. Per aquesta raó es fixa com a condició d'implantació una mida màxima de 100 places per establiment.

- Densitat radial:

El radi per a definir la densitat radial a les àrees de tractament específic serà el següent:

NOMBRE PLACES	DISTÀNCIES
0-50	100m
50-100	125m

Aquesta condició substitueix a la condició de densitat radial fixada per a les zones específiques. Els establiments existents a les ATE també generen distàncies radials especificades a la regulació normativa.

- Proporció espais comuns i habitacions:

L'espai destinat a les habitacions no podrà superar el 60% de la superfície útil de l'establiment. Aquesta limitació comporta un menor nombre de places per establiment i, per tant, una millor relació entre població flotant i resident. D'altra banda propicia una millor adequació funcional de l'establiment pel que fa als seus serveis complementaris, la qual cosa comporta un menor impacte a l'espai públic, tant pel que fa a la mobilitat (pel trànsit de vehicles de servei) com pels elements accessoris a la via pública (com ara residus i instal·lacions).

7 CONDICIONS D'IMPLANTACIÓ ALS EIXOS PRINCIPALS

El pla preveu condicions d'emplaçament concretes per als establiments d'allotjament turístic i albergs de joventut que s'implantïn en aquelles parcel·les situades dins de les zones específiques 2 i 3 i que a més donen front als Eixos principals citats anteriorment, caracteritzats per gaudir de condicions més òptimes a nivell d'accessibilitat.

- Densitat lineal:

En dites parcel·les no els són d'aplicació els criteris radials de la zona específica i/o de l'àrea de tractament específic corresponents, sinó que s'estableix una distància lineal mínima de 150 m lineals entre establiments situats al mateix eix viari, i de manera independent del número de places d'aquests, a fi d'evitar que es produeixin concentracions per illa, però a la vegada tot possibilitant el fet de potenciar aquests eixos com a receptors d'aquests allotjaments.

En canvi, els establiments d'allotjament turístic i els albergs de joventut ubicats actualment, o bé les futures implantacions que es produeixin sobre aquests eixos, si que generen distàncies radials sobre la resta de parcel·les que se situen més enllà d'aquests fronts, d'acord amb els radis establerts per a la zona específica o àrea de tractament específic dins la qual se situïn.

Quan una part d'aquests eixos viaris principals quedi integrada parcialment en una Àrea de Tractament Específic, la condició de densitat màxima fixada per criteris radials pròpia de l'ATE queda substituïda per la distància lineal mínima entre establiments de 150 m. Ara bé, en aquests trams la dimensió màxima dels establiments queda acotada a 350 places. Caldrà també donar compliment a la resta de condicions establertes a l'ATE relatives a la proporció del entre espais comuns i habitacions, a la limitació de no superar l'agrupació física o jurídica de més de tres parcel·les, i a una mida del front de façana màxim de 18 m., o bé la que determini com a màxim el planejament que, en el seu cas, sigui vigent en l'àmbit del casc antic.

d. Condicions d'emplaçament per a habitatges d'ús turístic.

Pel que fa al Districte de Ciutat Vella, es manté substancialment el règim d'ordenació vigent i es manté el nombre d'establiments contemplats en el cens.

A la resta de l'àmbit inclòs a la zona 1, no s'admeten nous establiments HUT's, ni el seu reagrupament dins de la zona. També serà possible quan es produeixi una baixa en el Cens d'aquesta part de la zona 1 obrir un nou establiment a la zona de creixement (Zona Específica 3). Només es podran ressituar en les illes de la zona 3 on es mantingui la densitat màxima d'habitatges d'ús turístic amb relació als habitatges existents promig de la zona de manteniment de l'1,48% o fins a un màxim acotat en 10 unitats per colmar un edifici sencer, amb usos de no habitatge.

Pel que fa a la Zona 2 es proposa mantenir els existents. Es possibilita també dins la pròpia zona el reagrupament en un edifici sencer o en convivència en altres usos de no habitatge, en aquelles illes on sigui possible donar compliment a la densitat màxima d'habitatges d'ús turístic amb relació als habitatges existents promig d'aquesta zona de manteniment del 1,48% o fins a un màxim de 10 unitats per colmar un edifici sencer amb usos de no habitatge. Quan es produeixi una baixa a la zona 2 també serà possible obrir un nou establiment a la Zona Específica 3, sempre que es mantingui la densitat màxima d'habitatges d'ús turístic amb relació als habitatges existents promig de la zona de manteniment del 1,48% o fins a un màxim de 10 unitats per colmar un edifici sencer amb usos de no habitatge.

A la Zona Específica 3 es permet la implantació de nous HUT's provinents de baixes de les altres zones, en determinades condicions. Sempre que es mantingui la densitat màxima d'habitatges d'ús turístic habilitats legalment en la ciutat, que figuren en el cens annex a les Normes Urbanístiques del Pla, es permet que s'obrin nous HUT's en aquesta zona si hi ha baixes a les altres zones de la ciutat on no se n'admeten de nous. A més, les noves autoritzacions que provinguin de la disminució d'establiments a les Zones Específiques 1 i 2 es limiten a un màxim de 387 establiments, que corresponen al 4% dels establiments existents degudament autoritzats, que consten als Cens annex a les normes del pla i que és preveuen en la mateixa proporció que la resta d'establiments regulats al pla

Els nous establiments sempre caldrà que es reagrupin en un edifici sencer o compartit amb altres usos de no habitatge i només podran situar-se en illes on la densitat per illa no superi la relació entre els habitatges totals existents a l'illa i els HUT's de l'1,48%, que és la mitjana de la relació entre població flotant i resident dels HUTs a la zona de manteniment o amb un màxim de 10 HUTs fins colmar un edifici sencer amb usos de no habitatge, un cop fet el reagrupament.

En tots els casos caldrà que en els edificis on es prevegi la implantació de nous habitatges d'ús turístic, el 100% de la propietat de les entitats que integren la comunitat de propietaris, o de la totalitat de l'edifici en cas que no hi hagi comunitat de propietaris, haurà de sol·licitar i obtenir la corresponent autorització de modificació d'ús/activitat, per destinar la totalitat de les entitats a l'activitat d'habitatge d'ús turístic i altres activitats compatibles. Aquesta autorització exclou la utilització de qualsevol entitat com a habitatge principal o secundari.

Condicció en relació amb l'ús d'habitatge

- No substitució de l'ús d'habitatge.

No es podran situar habitatges d'ús turístic en cap entitat d'un edifici que estigués destinada a l'ús cadastral d'habitatge a data 1 de juliol de 2015.

Des del punt de vista d'aquest pla i per a la implantació de nous establiments d'ús turístic es considera que l'ús d'habitatge és preexistent a data 1 de juliol de 2015 quan l'immoble estigui donat d'alta al Cadastre com habitatge a l'esmentada data, excepte que es pugui acreditar que a l'immoble s'estava desenvolupant de forma legal i exclusiva una activitat o ús diferent al d'habitatge a data 1 de juliol de 2015, i també si s'acredita que a data 1 de juliol de 2015 no hi havia cap persona empadronada segons certificació del padró.

Condicions de situació dins l'edifici.

- No es podran situar habitatges d'ús turístic en locals situats de planta baixa.
- S'obliga al reagrupament, en un edifici sencer o en convivència en altres usos de no habitatge

Condicions en relació a la densitat.

- Manteniment del nombre total d'establiments.

Sempre que es mantingui la densitat màxima d'habitatges d'ús turístic habilitats legalment en la ciutat, que figuren en el cens annex a les Normes Urbanístiques del Pla, es permet que s'obrin nous HUT's a la zona 3 si hi ha baixes a les zones ZE-1 i ZE-2 on no s'admeten nous HUT's, amb un límit màxim conjunt de 387 establiments.

- Limitació en relació amb la densitat d'illa.

A l'illa on es pretengui ubicar un nou establiment la densitat resultant d'habitatges d'ús turístic habilitats legalment (inclòs el que es pretén habilitar) haurà de ser inferior a l'1,48% o alternativament fins arribar a un màxim de 10 habitatges per colmar usos de no habitatge un edifici sencer.

e. Regulació de règim transitori i altres qüestions

Esdevé necessari que el present planejament reguli el tractament que cal donar a les múltiples situacions de règim transitori que cal resoldre un cop el present Pla especial urbanístic sigui vigent.

En primer lloc, és necessari aclarir el règim aplicable a les sol·licituds que afectin els establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives d'allotjament temporal, i que es trobin en tràmit en el moment de l'entrada en vigor del PEUAT.

Les situacions possibles deriven de casos on ja existís llicència d'obres concedida o bé comunicat d'obres o assabentat vinculat a l'activitat admès amb anterioritat a l'1 de juliol de 2015, data d'adopció de l'acord de suspensió potestativa prèvia; o bé que s'estigués tramitant la sol·licitud de llicència d'obres en virtut de l'existència d'un certificat d'aprofitament urbanístic, o bé perquè en la data d'adopció de l'acord de suspensió ja s'hagués exhaurit el termini màxim de tramitació de la llicència per causes imputables a l'Administració i per tant procedís continuar amb la tramitació i no suspendre-la.

En tots aquests casos, la decisió és que les determinacions del present Pla especial urbanístic no seran d'aplicació per resoldre les sol·licituds de llicència o comunicats per a l'obertura, instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets.

En segon lloc, cal determinar quin serà el règim aplicable als establiments d'allotjament turístic en l'àmbit de La Rambla. Cal recordar que el Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats de la zona específica ZE-5B "Zona Rambla" de Barcelona, que va ser aprovat definitivament pel Plenari del Consell Municipal en data 19 de desembre de 2014, s'havia tramitat amb una suspensió de llicències per a hotels, hotels apartaments i pensions. Per tant, en virtut del que determina l'article 74.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, no va ser possible suspendre aquestes activitats en virtut de la suspensió potestativa prèvia adoptada a nivell de ciutat l'1 de juliol de 2015, i per tant és perfectament possible que es consolidin situacions en execució de l'esmentat planejament que cal considerar en el moment que el PEUAT sigui vigent i, per tant, substitueixi la regulació d'aquell planejament en esdevenir l'única regulació sobre els establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatge d'ús turístic.

En conseqüència, les determinacions del PEUAT no seran d'aplicació per resoldre les sol·licituds de llicència per a l'obertura, instal·lació o ampliació d'activitats o la tramitació de comunicats previs a l'inici de l'activitat que estiguessin en tràmit en el moment de la seva entrada en vigor. Per tant, les places que eventualment resultessin d'aquest procés caldrà incorporar-les automàticament en el cens de les activitats.

En tercer lloc, correspon determinar el règim aplicable als establiments existents a l'entrada en vigor d'aquest pla i també regular de forma diferenciada aquells establiments existents que resulten disconformes amb les seves determinacions. La Normativa determina quines situacions es consideraran disconformes amb el planejament i detalla el règim de disconformitat d'acord amb les indicacions fetes a l'article 119 del Reglament de Planejament Urbanístic, tot establint les obres possibles. Pel que fa a la Zona 1 el règim aplicable als edificis existents es el de la seva regulació a la general establerta per a la zona.

Pel que fa a les zones 2, 3 i les ATE es considera que estan en situació de disconformitat aquells establiments que ja resulten disconformes amb els paràmetres del planejament urbanístic o que no compleixin amb la condició de donar front a un carrer de 8m. Per aquestes situacions s'admeten totes les obres subjectes a llicència d'obres menors, assabentat o comunicat immediat, les obres de consolidació, reforma o rehabilitació, i les obres destinades millorar les condicions d'accessibilitat o la supressió de barreres arquitectòniques encara que comportin un increment de volum o del sostre edificable. No s'admeten però obres que comportin l'increment de les places existents, ni la divisió en més establiments, ni les grans rehabilitacions que comportin una intervenció global en els fonaments o en l'estructura de l'edifici, ni tampoc la substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun element estructural, ni els canvis en la tipologia de l'establiment.

Es regula específicament la situació dels establiments existents de menys de 50 places i situats en carrers d'entre 6 i 8 m d'amplada, que en consonància amb la regulació general establerta al pla també podran fer obres que comportin una intervenció global en l'estructura o fonaments de l'edifici

També es regula expressament la situació de fora d'ordenació d'acord amb el planejament anterior, on es permetran exclusivament les obres de reparació previstes a l'article 108.1 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Pel que fa a les disposicions addicionals, en primer lloc, es recull el règim aplicable als habitatges d'ús turístic del Districte de Ciutat Vella establert al Pla d'Usos de pública concurrència actualment vigent.

En segon lloc, es regula el Règim aplicable a MPGMs que regulen establiments hotelers, concretament amb referència, i per una banda, a les determinacions de la Modificació del Pla general metropolità 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 m²st, que es manté- Per l'altra, les previsions efectuades per la Modificació del PGM relativa a la definició i regulació de la zona de dotació hotelera i determinació dels sòls que afecten aquesta, que també es mantenen en el marc del present pla.

En tercer lloc, es precisa que els establiments d'hoteleria tradicionalment anomenats "meublés" es regiran per allò que disposen els Plans d'usos per a activitats de pública concurrència del Districte.

En quart lloc es regulen les condicions d'aplicació i adequació del cens

A continuació i en cinquè lloc les baixes de HUTs, tot precisant que els comunicats de HUTs que es deixessin sense efecte en el marc d'un procediment de disciplina o bé de comprovació del compliment dels requisits per a l'exercici de l'activitat causaran baixa de l'activitat en el cens i, per tant, implicaran una decrement de la densitat màxima

d'habitatges d'ús turístic habilitats legalment en la ciutat, que no podran ser utilitzades als efectes de obrir un nou establiment.

I, per últim, la Disposició Addicional Sisena, que regula les activitats complementàries. A les disposicions finals, el Pla especial urbanístic determina, per una banda, que la seva entrada en vigor substituirà els plans especials urbanístics o Plans especials d'usos que hagin estat aprovats amb anterioritat a la seva entrada en vigor en aquelles determinacions que regulin les activitats que són objecte del present Pla especial urbanístic. Cal tenir present que la voluntat del PEUAT és esdevenir l'instrument únic de regulació de l'ordenació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic a la ciutat de Barcelona.

Per l'altra es regulen els supòsits de Revisió i Modificacions puntuals del pla,

Els supòsits de revisió abasten a:

- a. L'ajust les seves determinacions en funció de les previsions que resultin de plans estratègics, com el Pla Estratègic de Turisme, el Pla pel Dret a l'Habitatge o el Pla Estratègic de la Mobilitat Turística.
- b. Quan així ho aconselli la valoració dels seus efectes en el termini de quatre anys des de la seva entrada en vigor.
- c. Quan en el termini màxim de dos anys des de la seva entrada en vigor s'hagin assolit les $\frac{3}{4}$ parts de la previsió de creixement per a la Zona Específica ZE-3.
- d. Quan la Zona específica ZE-1 disminueixi la relació població flotant-resident fins igualar-se a la de la ZE-2.

La modificació puntual del pla es preveu, en canvi, quan la promulgació d'una nova normativa en matèria d'Habitatges d'Ús Turístic pugui comportar l'oportunitat d'actualitzar les seves previsions sobre la densitat màxima d'aquest tipus d'establiments en funció del nou marc normatiu.

f. Cens

El CEAT és un instrument de coneixement orientat a la gestió dels allotjaments turístics, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal (excepte les residències d'ús sanitari o assistencial), i habitatges d'ús turístic (HUT).

El CEAT és un instrument públic i dinàmic que permetrà, a través del control i gestió de les altes, baixes i modificacions dels establiments, l'aplicació de les determinacions del PEUAT.

Aquest cens conté tota la informació bàsica que possibilitarà que l'òrgan de gestió del CEAT, pugui atendre satisfactòriament la gestió del cens i la comprovació del compliment de les condicions d'implantació regulades en el PEUAT.

El CEAT està estructurat en quatre tipologies d'establiments diferenciades:

1. Allotjaments turístics (AT)
 - o Establiments hotelers
 - Grup hotels
 - Hotels
 - Hotels-apartaments
 - Grup hostals i pensions
 - o Apartaments turístics
2. Habitatges d'ús turístic (HUT)
3. Albergs de Joventut (A)
4. Residències col·lectives d'allotjament temporal (excepte sanitàries i assistencials) (RE)

El Cens s'ha construït a partir de correlacionar les dades de l'aplicatiu de llicències d'Activitats de l'àmbit del PEUAT, amb les dades que disposa la Generalitat de Catalunya (en el cas dels allotjaments turístics i dels habitatges d'ús turístic) i el Consell Comarcal del Barcelonès (en el cas dels albergs de joventut), per tal d'identificar les activitats que tenen la doble i necessària autorització.

A banda de l'objecte principal esmentat en el paràgraf anterior, els resultats de l'exploració del cens permetrà localitzar i identificar altres situacions, com les activitats que tenen llicència (Ajuntament) però que no tenen Registre d'establiments d'allotjament turístic (REAT) de la Generalitat de Catalunya, i a l'inrevés. Això permetrà localitzar establiments que no disposin de llicència o comunicat d'activitat, de manera que és facilitarà la tasca inspectora contra l'activitat il·legal.

Cal assenyalar que el CEAT es mantindrà permanentment actualitzat, amb les altes, baixes i modificacions que es vagin produint. L'Ajuntament establirà els mecanismes i recursos humans i tecnològics necessaris per tal que en tot moment el cens estigui a disposició de la ciutadania que el vulgui consultar amb la informació més actualitzada.

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I PLA D'ETAPES

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

A l'article 69.1 de la TRLLU Determinacions i documentació dels plans especials urbanístics s'especifica que:

1. *Els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.*

A l'article 92.2 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme es determina que els plans especials urbanístics no previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal han de justificar la necessitat de llur formulació i llur compatibilitat amb el planejament urbanístic general. A aquests efectes, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general, i no requereixen la seva modificació prèvia:

a) *Els plans especials urbanístics que estableixin determinacions de protecció del patrimoni cultural, del paisatge i dels valors ambientals concurrents, o que estableixin les limitacions d'usos necessàries per ordenar la incidència i els efectes urbanístics, ambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen sobre el territori, sempre que no alterin els usos principals establerts pel planejament general.*

La llei d'urbanisme determina que els instruments que han de contemplar un estudi econòmic són: els plans d'ordenació urbanística municipal que han de considerar únicament un informe de sostenibilitat econòmica (art. 59.3,d)), no així els programes d'actuació urbanística municipal (art. 61.1,d)) o els plans parcials urbanístics (art. 66.1,d)) on es considera necessari realitzar **una avaluació econòmica justificant la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.**

Als plans de millora urbana se'ls apliquen les mateixes prescripcions que als plans parcials exceptuant en el que respecta a les cessions de sistemes.

Per als plans especials no s'especifica que hagin d'incorporar una avaluació econòmica o un informe de sostenibilitat econòmica i s'entén per tant que dependent el tipus de pla tindria sentit o no realitzar-lo.

La suspensió de llicències

La suspensió de tramitacions i de llicències que es va adoptar l'1 de juliol de 2015 i que quedarà prorrogada en el moment d'aprovació inicial d'aquest pla és una mesura cautelar que, mentre s'elabora i es tramita el planejament urbanístic, impedeix que es puguin consolidar drets que podrien anar contra la nova ordenació. Atès que es tracta de l'exercici d'una potestat d'ordenació urbanística en resposta de nous requeriments i necessitats urbanístiques, no seria possible al·legar l'existència de drets adquirits, ordenacions urbanístiques anteriors i encara menys el principi d'anar en contra dels propis actes, confiança legítima o bona fe, als efectes de rebre una indemnització mitjançant la interposició d'una reclamació patrimonial.

A priori no suposa una denegació sinó una paralització temporal en l'establiment i ampliació de les activitats incloses en l'àmbit material de la suspensió. És per aquest motiu que no es considera procedent entrar a valorar l'existència o no de possibles lesions a l'interessat, perquè l'ordenació futura encara està en tràmit i, tot i que en l'aprovació inicial del pla ja s'estableix una proposta d'ordenació concreta, fins al moment de l'aprovació definitiva aquests aspectes no quedaran definits.

El PEUAT

Els objectius generals del PEUAT tenen a veure principalment amb assolir o mantenir una mixtura d'usos equilibrada a la ciutat, planteja la no substitució dels habitatges existents, la preservació de la qualitat de l'espai públic i atendre a la diversitat morfològica dels teixits urbans. En aquest sentit l'objectiu general del Pla és doncs el **d'equilibrar els usos residencials i turístics per mitjà de la regulació de les condicions d'implantació dels allotjaments turístics.**

D'aquesta forma el Pla delimita quatre zones específiques de regulació i transversalment es delimiten unes àrees de tractament específic degut a la seva singularitat i usos predominants.

Dintre d'aquestes zones el PEUAT no delimita cap polígon d'actuació urbanística, no s'especifiquen de forma directa beneficis o càrregues relacionades amb indemnitzacions, expropiacions, afectacions, costos d'urbanització o qualsevol altra càrrega.

Per tant, no hi ha cap element que justifiqui l'elaboració d'una avaluació econòmica.

El PEUAT reconeix com a zones específiques o actuacions específiques, els àmbits de la ciutat que actualment es troben en transformació (22@, la Marina ZF, Sagrera), amb Modificacions de PGM aprovades i amb els seus propis estudis que justifiquen la seva viabilitat i sostenibilitat econòmica. De la mateixa manera, el PEUAT no preveu cap actuació que requereixi la modificació dels seus instruments de planejament.

En relació a l'informe de sostenibilitat econòmica i d'acord amb les característiques del pla es considera el següent:

- **No procedeix fer cap justificació diferenciada sobre la suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius**, primer, perquè el pla fa per a aquests àmbits una estimació d'un possible creixement de noves places, ubicades principalment en les àrees de transformació, les quals ja tenen els seus estudis justificatius; i segon, perquè en les àrees de manteniment o de creixement contingut les determinacions del pla modulen la intensitat per tal de garantir la mixtura i la relació equilibrada dels usos en el territori.
- **No és possible valorar l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i del seu manteniment i la prestació dels serveis necessaris.**
- El pla únicament estableix condicions d'implantació per als nous allotjaments turístics, no delimita actuacions urbanístiques o implantació de infraestructures concretes que puguin ser avaluables i en tot cas, de cara a la posada en marxa del pla i a la prestació de serveis els impactes són molt poc significatius.

El principi general establert per la normativa urbanística, tant el Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre que aprova el text refós de la Llei de Sòl (article 4) com el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (article 6), és el de la inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions, llevat que en casos concrets així s'estableixi expressament.

Un dels casos que recull la normativa com a excepció susceptible de poder ser causa d'indemnització és el dels supòsits de suspensió de llicències a l'empara de l'article 73 del TRLUC (de forma molt expressiva, l'article 115.7 del TRLUC diu que "en els supòsits regulats per l'article 73, es pot plantejar la indemnització del cost dels projectes i, si s'escau, es podrà sol·licitar el reintegrament de les taxes municipals...").

Els requisits que es deriven per a reclamar una possible indemnització:

- Que, amb anterioritat a la publicació dels acords de suspensió previstos en l'article 71 de la Llei d'urbanisme, haguessin instat la tramitació dels procediments.
- Que restin suspesos com a conseqüència d'aquests acords.

El dret a indemnització es limita al cost oficial dels projectes i a la devolució, si s'escau, de les taxes municipals si, un cop aprovat definitivament el pla urbanístic es constata la incompatibilitat del projecte amb les determinacions del nou pla, i sempre que el projecte no fos manifestament contrari a la ordenació urbanística vigent en el moment de la seva presentació.

Qualsevol altra reclamació derivada d'una eventual anul·lació de llicència, demora injustificada a l'atorgament o denegació improcedent, constituïria, en tot cas, un supòsit d'indemnització per funcionament anormal d'un servei públic exigible conforme al règim general de la responsabilitat patrimonial de l'administració.

En cap cas hi ha lloc a indemnització si existeix dol, culpa o negligència greus imputables al perjudicat com determina l'article art.48.d del text refós de la Llei del Sòl.

Com a conclusió, cal determinar que únicament correspon contemplar l'eventualitat d'haver d'indemnitzar el cost dels projectes i reintegrament de les taxes, en relació a aquelles sol·licituds de llicència anteriors a la suspensió de llicència i que esdevinguin d'impossible execució per incompatibilitat amb la regulació que finalment s'aprovi definitivament. Així mateix, només quan el planejament esdevingui executiu amb la publicació de la seva normativa es podran plantejar, en el seu cas, les peticions d'indemnització en els termes expressats.

En conseqüència, i atès l'anteriorment expressat, no correspon que formin part del present capítol l'import de les eventuais indemnitzacions del cost del projectes.

2 . P L A D ' E T A P E S

El present pla estableix un pla d'etapes de 4 anys, com a horitzó temporal per al desenvolupament de les determinacions proposades.

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC, ALBERGS DE JOVENTUT, RESIDÈNCIES COL·LECTIVES D'ALLOTJAMENT TEMPORAL I HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A LA CIUTAT DE BARCELONA

NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit del Pla abasta el municipi de Barcelona, amb l'excepció: del Parc Natural de la Serra de Collserola i del sòls no urbanitzables i de sistemes situats a l'entorn del mateix; del sòls qualificats com a zona industrial; de la delimitació del Parc Equipat de Montjuïc; dels sòls de sistema de sector portuari AEI Zona Franca-Port; així com sòls de sistemes viaris i ferroviaris intersticials existents entre aquestes àrees. La delimitació detallada d'aquest àmbit està definida gràficament al plànol "P1. Àmbit del pla".

Article 2. Determinacions del Pla especial urbanístic

1. El present Pla especial urbanístic regula els usos del sòl corresponents a les activitats següents:
 - a. Establiments d'allotjament turístic en les seves diverses modalitats regulades pel Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.
 - b. Els albergs de joventut regulats pel Reglament de la Llei 38/1991, de 30 de desembre, d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves, aprovat pel Decret 140/2003, de 10 de juny.
 - c. Les residències col·lectives docents destinades a allotjament temporal.
 - d. Els habitatges d'ús turístic regulats per l'esmentat Decret 159/2012, de 20 de novembre.
2. El Pla especial urbanístic regula de forma específica les condicions urbanístiques d'emplaçament dels establiments destinats a les activitats anteriorment esmentades d'acord amb els següents paràmetres:
 - a. Determinació de les condicions generals aplicables als establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal, així com de les condicions específiques aplicables en funció de les Zones Específiques (ZE) i Àrees de Tractament Específic (ATE) delimitades pel Pla.
 - b. Determinació de les condicions generals aplicables als habitatges d'ús turístic i de les condicions establertes en funció de les zones delimitades pel Pla.

Article 3. Documents que integren el Pla especial urbanístic

El Pla especial urbanístic s'integra pels documents següents:

- a. Memòria, estudi econòmic, sostenibilitat ambiental i mobilitat sostenible.
- b. Normativa i annex (Cens).
- c. Plànols d'informació i d'ordenació.
- d. Participació.

Article 4. Marc legal

1. El present Pla especial urbanístic es formula de conformitat amb allò que disposa l'article 67 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost; l'article 93.6 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i l'article 67 de la Carta Municipal de Barcelona.

La regulació del Pla especial urbanístic respecta les previsions de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, sobre els serveis en el mercat interior.

2. La definició i les referències del Pla a les disposicions reguladores de les diferents activitats, la incidència urbanística de les quals és objecte del Pla, s'han d'interpretar i entendre referides a la normativa sectorial, estatal i autonòmica reguladora en cada moment de l'activitat concreta que constitueix el seu objecte.

CAPÍTOL II. DETERMINACIÓ DE LES ACTIVITATS OBJECTE DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

Article 5. Establiments d'allotjament turístic

1. De conformitat amb el Decret 159/2012, de 20 de novembre, són establiments d'allotjament turístic els locals i les instal·lacions oberts al públic on, de manera habitual i amb caràcter professional, les persones titulars ofereixen a les persones usuàries, mitjançant un preu, allotjament temporal en les unitats d'allotjament, així com d'altres serveis turístics d'acord amb les condicions que estableix l'esmentat Decret.

2. Els establiments d'allotjament turístic objecte del present pla són:

- a. Establiments hotelers:
Classificats en grup d'hotels (hotels i hotels-apartaments) i grup d'hostals i pensions.
- b. Apartaments turístics:
Els establiments d'apartaments turístic són edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

Article 6. Albergos de joventut

De conformitat amb la Llei 38/1991, de 30 de desembre, s'entén per alberg de joventut tota instal·lació que permanentment o temporalment es destini a donar allotjament, com a lloc de pas, d'estada o de realització d'una activitat, a joves, en forma individual o col·lectiva, i també, amb determinades condicions, a famílies, adults i grups d'infants.

Article 7. Residències col·lectives docents destinades a allotjament temporal

1. Als efectes d'aquest Pla, són residències col·lectives docents destinades a allotjament temporal les residències i col·legis majors universitaris, les residències d'estudiants i col·legis majors no universitaris i d'altres residències docents d'allotjament temporal, amb independència que la seva titularitat sigui pública o privada.

2. Resten excloses de l'aplicació del Pla les residències sanitàries i assistencials i els establiments d'allotjament temporal vinculats a la cartera de serveis socials.

Article 8. Habitatges d'ús turístic

1. De conformitat amb el Decret 159/2012, de 20 de novembre, tenen aquesta consideració els habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de forma reiterada i a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada en condicions de disponibilitat i amb les característiques que determina l'esmentat Decret.

2. Per a que un habitatge pugui operar com a habitatge d'ús turístic ha de reunir els requisits establerts al Decret 159/2012, de 20 de novembre, o la normativa que el substitueixi, així com la resta de requisits establerts a la normativa sectorial o municipal que sigui d'aplicació i a l'Ordenança municipal que, en el seu cas, reguli aquest tipus d'establiments.

CAPÍTOL III. DETERMINACIONS APLICABLES ALS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC, ALBERGS DE JOVENTUT I RESIDÈNCIES COL·LECTIVES D'ALLOTJAMENT TEMPORAL

SECCIÓ 1ª. CONDICIONS URBANÍSTIQUES GENERALS D'EMPLAÇAMENT PER A TOT TIPUS D'ESTABLIMENTS

Article 9. Condicions generals d'emplaçament (condició 1)

1. La implantació d'establiments per al desenvolupament dels usos de sòl per a activitats d'allotjaments turístics, albergos de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal requerirà el compliment de forma conjunta dels requisits següents:

a. Només podran situar-se en edificis en què cap de les seves entitats estigués destinada a l'ús d'habitatge a data 1 de juliol de 2015.

b. L'edifici sencer haurà d'estar destinat a l'activitat que es pretén implantar, amb l'única excepció de la planta baixa que es podrà destinar a d'altres usos admesos sempre que no siguin el d'habitatge.

c. Tot el tram del carrer que dona front a la façana de l'accés principal del local o establiment haurà de tenir una amplària física mínima de 8m.

d. No obstant el que estableix l'apartat c), i en les zones que així ho especifiqui el pla, en carrers que tinguin una amplària física entre 8 i 6 metres es podrà autoritzar la implantació d'establiments de capacitat no superior a 50 places, prèvia tramitació d'un pla especial urbanístic que haurà de donar compliment conjunt a les condicions següents:

- Que l'establiment se situï en un tram de carrer amb una amplada física igual o superior a 6 metres.
- Que el recorregut viari entre un carrer d'ample físic igual o superior a 8m fins la façana de l'establiment tingui un ample físic mínim de 4,5 metres en qualsevol punt del seu recorregut.
- Que la proposta hagi estat informada favorablement pels serveis competents en matèria de mobilitat i seguretat i prevenció d'incendis prèviament a la presentació del pla especial per a la seva tramitació.

e. Només podran situar-se en edificis que estiguin conformes amb el planejament urbanístic.

f. Caldrà, a més, complir amb les condicions específiques establertes en aquest Capítol per a cadascuna de les Zones Específiques i Àrees de Tractament Específic que es delimiten.

2. S'entén que l'ús d'habitatge és preexistent a data 1 de juliol de 2015 quan l'immoble estigui donat d'alta al Cadastre com habitatge a l'esmentada data, excepte que es pugui acreditar que a l'immoble s'estava desenvolupant de forma legal i exclusiva una activitat o ús diferent al d'habitatge a data 1 de juliol de 2015.

3. Les condicions establertes en aquest article són d'aplicació sens perjudici dels requisits que siguin exigibles de conformitat amb la normativa sectorial aplicable, de les ordenances municipals i de la resta de normativa reguladora de les activitats de pública concurrència o de qualsevol altra que resulti d'aplicació.

SECCIÓ 2ª. CONDICIONS URBANÍSTIQUES ESPECÍFIQUES PER A DETERMINATS TIPUS D'ESTABLIMENTS

Article 10. Condicions específiques aplicables a establiments de determinades dimensions (condició 2)

1. Els establiments d'allotjament turístic en les seves diverses modalitats, els albergs de joventut i les residències col·lectives docents d'allotjament temporal que tinguin una capacitat superior a 350 places requereixen per a la seva implantació urbanística la redacció i aprovació d'un Pla especial integral que desenvolupi l'actuació a realitzar a nivell de projecte arquitectònic, de conformitat amb l'article 67.3 de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta Municipal de Barcelona.

2. El Pla especial integral haurà de justificar:

- a. La integració de l'actuació en el seu entorn i la minimització del seu impacte.
- b. L'adequada resolució de les diferents problemàtiques d'accessibilitat i mobilitat.

En tot cas, caldrà reservar dins de la pròpia parcel·la l'espai necessari per a la parada i estacionament de vehicles i la realització de les operacions de càrrega i descàrrega.

- c. El compliment dels requeriments establerts per la normativa sectorial relatiu a l'activitat.
- d. L'adopció de mesures de millora d'eficiència energètica, acústiques, i altres mesures de sostenibilitat ambiental.

SECCIÓ 3ª. CONDICIONS URBANÍSTIQUES ESPECÍFIQUES PER A LES RESIDÈNCIES COL·LECTIVES DOCENTS D'ALLOTJAMENT TEMPORAL

Article 11. Condicions específiques aplicables a les residències col·lectives docents d'allotjament temporal que s'ubiquen en sòl qualificat d'equipament (condició 3)

1. La determinació de les condicions d'edificació de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal, qualsevol que sigui la seva naturalesa, que s'ubiquin en sòl qualificat d'equipament requerirà la tramitació i aprovació del corresponent pla especial urbanístic.

2. A més de les determinacions generals establertes en la legislació urbanística i en el Pla General Metropolità, el pla especial urbanístic s'ajustarà a las següents determinacions:

- a. El sostre màxim admissible serà en tot cas el que correspon a la qualificació de l'entorn immediat en el qual s'ubica l'equipament.
- b. Caldrà ajustar-se als paràmetres generals d'ordenació de la zona contigua, sense que puguin ésser modificats per necessitats funcionals de l'establiment.
- c. Caldrà incorporar a la seva documentació un estudi justificatiu de la necessitat i conveniència d'implantar la residència col·lectiva docent d'allotjament temporal a l'equipament, avaluant l'oferta d'aquests tipus de residències ja existent al municipi i la cobertura existent per a diferents usos d'equipament al barri i l'entorn més pròxim al seu emplaçament.
- d. Caldrà acompanyar la documentació acreditativa de la vinculació de la titularitat de la residència a la de l'equipament docent o documentació acreditativa del conveni subscrit a aquests efectes, així com document vinculant en què s'especifiqui si concorre alguna de les circumstàncies contemplades a l'article 12.1.

El conveni subscrit amb entitat o entitats docents haurà d'estar vigent mentre es desenvolupi l'activitat i serà requisit per al seu exercici. En tot cas, el primer conveni que s'aporti haurà de tenir una vigència mínima de cinc anys.

Article 12. Aplicació de les condicions zonals a les residències col·lectives docents d'allotjament temporal.

1. Les residències i col·legis majors universitaris i les residències d'estudiants i col·legis majors no universitaris, quan admetin persones que no integren la comunitat universitària o educativa i/o estades de residents per períodes inferiors a 31 dies restaran sotmeses, a més de les condicions generals d'emplaçament establertes a l'article 9, a les condicions d'implantació establertes a la Secció 4ª d'aquest capítol.

2. Per exercir l'activitat, a més de la documentació que sigui preceptiva d'acord amb el règim d'intervenció establert a la normativa sectorial caldrà acompanyar una declaració responsable en què s'especifiqui si concorre alguna de les dues circumstàncies a què es refereix l'apartat 1. En cas afirmatiu, es requerirà la presentació d'un comunicat per a afegir l'activitat d'alberg a l'establiment en cas que la residència ja es trobi legalitzada anteriorment o la presentació d'un comunicat on constin les dues activitats, alberg i residència, si es tracta d'un nou establiment.

3. La resta de residències docents d'allotjament temporal sotmeses al present Pla especial urbanístic, a més de les condicions generals d'emplaçament establertes a l'article 9, han de complir en tot cas les condicions d'implantació zonals establertes a la Secció 4ª d'aquest Capítol.

SECCIÓ 4ª. DETERMINACIÓ DE ZONES I D'ALTRES PARÀMETRES REGULADORS

Article 13. Determinació de Zones Específiques (ZE), Àrees de Tractament Específic (ATE) i Eixos principals.

1. Per a l'aplicació detallada de les determinacions del Pla especial urbanístic, s'estableixen diverses Zones Específiques que es delimiten en funció de la seva sensibilitat per poder acollir nous establiments en atenció a la intensitat de l'oferta actual d'allotjaments turístics, la relació de places ofertades respecte de la població resident, la saturació de l'espai públic i la morfologia urbana o l'especialització urbanística preferent de l'àmbit.

Aquestes Zones Específiques són les següents:

- a. Zona específica ZE-1
- b. Zona específica ZE-2
- c. Zona específica ZE-3
- d. Zona específica ZE-4

La ZE-4 es divideix en tres subzones:

- Subzona 4A (àmbit Marina del Prat Vermell)
- Subzona 4B (àmbit de La Sagrera)
- Subzona 4C (àmbit 22@ Nord)

2. El Pla delimita en les diverses zones específiques unes Àrees de Tractament Específic (ATE) en funció de les seves característiques morfològiques singulars.

3. A més, el Pla defineix uns Eixos principals, que són aquells vials coincidents amb la major part de vies estructurants de la ciutat a nivell de mobilitat, que atesa la seva millor accessibilitat tenen major capacitat per compatibilitzar els usos d'allotjament turístic amb els propis de la població resident, motiu pel qual s'hi defineixen uns paràmetres reguladors específics.

4. Les Zones específiques, les Àrees de Tractament Específic i els Eixos principals apareixen grafats en el plànol p.2. *Zones Específiques, Àrees de Tractament Específic i Eixos Principals* d'aquest Pla especial urbanístic.

5. El Pla determina les condicions d'implantació dels diferents establiments per a cadascuna de les ZE i ATE i també pels Eixos principals sens perjudici d'haver de complir, a més, les condicions generals i específiques establertes en aquest capítol. A aquests efectes, l'àmbit del Pla especial urbanístic està dividit en les zones específiques que determina l'apartat 1 d'aquest article, dins de les quals se situen les diferents Àrees de Tractament Específic, amb condicions particulars d'implantació d'establiments respecte de les previstes a la zona on es troben. Finalment, els eixos principals són també àmbits especials de regulació que travessen les zones i les ATEs, amb excepció de la ZE-1, i que contenen també condicions particulars d'implantació d'establiments respecte de les previstes a la zona o ATE.

Article 14. Aplicació de les determinacions establertes per a les diferents zones (ZE), Àrees de Tractament Específic (ATE) i Eixos principals

1. Les condicions establertes en aquesta secció per a cadascuna de les zones, Àrees de Tractament específic i Eixos principals que es delimiten són d'aplicació en tot cas als establiments d'allotjament turístic en les seves diverses modalitats i als albergs de joventut. També són d'aplicació a les residències docents d'allotjament temporal en els termes establerts a l'article 12.

2. Les determinacions del Pla, s'aplicaran d'acord amb els següents criteris:

2.1. Distància radial per establiment:

a) Definició. És la distància que a partir d'un centre geomètric i del radi fixat d'acord amb el quadre de distàncies/nombre de places establert per a les diferents zones, i àrees específiques delimita un perímetre que condiciona qualsevol dels establiments que se situïn al seu interior.

b) Tant els establiments existents com els de nova implantació generen distàncies radials, que impedeixen que dins el cercle definit per la distància radial derivada d'un establiment existent es pugui situar un nou establiment, i al seu torn, els nous establiments que es vulguin implantar generen una distància radial que impedeix que cap altre establiment existent pugui quedar situat dins del cercle definit per la seva distància radial.

- c) Les distàncies radials s'han de mesurar d'acord amb els criteris següents:
- Quan l'establiment compti amb una sola façana, la distància es mesurarà al seu punt mig.
 - Quan l'establiment tingui 2 o més façanes la distància es mesurarà respecte del punt mig de cadascuna de les façanes i cal donar compliment a la distància radial amb els altres establiments respecte de totes les façanes.
 - Per als nous establiments en zones regulades segons tipus d'ordenació diferents al d'alineació a vial caldrà garantir que es dona compliment a les distàncies radials des del punt mig de qualsevol de les cares delimitades per:
 - o L'envolupant màxima de l'edificació sobre rasant, definida per les separacions mínimes a partions en les zones d'edificació aïllada;
 - o Pel gàlib màxim d'edificació o en el seu defecte per volum màxim edificable establert pel planejament específic en les ordenacions segons volumetria específica o assimilable .
- d) En el supòsit que en un mateix edifici hi hagués dos o més establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut o residències docents d'allotjament temporal que generessin distàncies radials, per a l'aplicació dels quadres de distàncies/nombre de places en les diferents zones i àrees de tractament específic se sumarà el nombre total de places dels establiments existents a l'edifici.

2.2. Distància lineal.

- a) Definició: La distància lineal és una línia recta que separa dos establiments situats en un mateix Eix principal, definit al plànol p.2. *Zones Específiques, Àrees de Tractament Específic i Eixos Principals*, d'aquest pla especial.
- b) La condició de distància lineal substitueix la condició de distància radial per als establiments existents i per a la implantació de nous establiments, exclusivament quan se situïn sobre els eixos principals definits en aquest pla. L'accés principal a les instal·lacions del nou establiment es produirà sobre el propi eix principal. Per a la implantació de nous establiments en aquest eixos caldrà donar compliment a la distància lineal mínima entre establiments, sempre que tinguin l'accés principal sobre aquest Eix
- c) Els establiments que se situen en els eixos principals generen distàncies radials a l'entorn immediat extern a l'eix principal. Les distàncies radials seran les definides a la zona corresponent en funció del nombre de places i impedeixen que dins el cercle definit per la distància radial es pugui situar cap altre establiment.
- d) La distància lineal entre establiments s'ha de mesurar d'acord amb els criteris següents:
- La distància lineal es comptarà a partir del punt mig de la façana de l'establiment que se situï sobre l'eix principal.
 - Per als nous establiments i en zones regulades segons tipus d'ordenació diferents al d'alineació a vial caldrà garantir que es dona compliment a la distància lineal des del punt mig de la cara delimitada per:

- o L'envolupant màxima de l'edificació sobre rasant, definida per les separacions mínimes a partions en les zones d'edificació aïllada.
- o Pel gàlib màxim d'edificació o en el seu defecte per volum màxim edificable establert pel planejament específic en les ordenacions segons volumetria específica o assimilable.

3. Tram de carrer: Es considera aquell comprès entre dos vials físics transversals que delimiten una illa. No tenen en cap cas la condició de vial els passos d'emergència o de serveis, les andrones i similars.

Article 15. Regulació de la Zona Específica 1 (ZE-1)

1. La Zona Específica ZE-1 es grafia en el plànol "P2. *Zones Específiques i Àrees de Tractament Específic*". Integra el districte de Ciutat Vella, els barris de l'Antiga Esquerra i Dreta de l'Eixample, part del barri de Sant Antoni (les illes situades a l'est del carrer del Comte d'Urgell i al sud del carrer de Floridablanca), els barris del Poble Sec, d'Hostafrancs, la Vila de Gràcia, la Vila Olímpica del Poblenou i el barri del Poblenou.

2. La Zona ZE-1 es configura com una zona de decreixement natural. En aquesta zona no s'admet la implantació de nous establiments ni tampoc l'ampliació de places dels establiments existents.

3. No obstant l'anterior, als efectes de l'aplicació de l'article 14.2.1. de les presents Normes, als establiments existents en aquesta Zona específica ZE-1 se'ls aplica una densitat radial en funció del quadre que s'insereix a continuació:

NOMBRE DE PLACES		DISTÀNCIA
0	50	150
	+50	175
	+100	200
	+150	250
	+250	350

* 300m+50m. per cada 100 places de més o fracció

Quan el nombre de places superi les 350, la distància radial a mantenir serà la suma de 300m més 50 m addicionals per cada 100 places de més o fracció.

4. Als establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal, degudament autoritzats existents a la zona 1 a l'entrada en vigor del present Pla especial i que no es trobin en situació de fora d'ordenació d'acord amb el planejament anterior, se'ls aplicaran les determinacions següents:

a) S'admeten, sense que en cap cas puguin comportar un increment del nombre de places existents ni la creació de més establiments, les obres següents:

- Totes les obres subjectes a llicència d'obres menors, assabentat o comunicat immediat.
- Les obres majors de consolidació, reforma o rehabilitació; quan aquestes obres comportin una intervenció global en els fonaments o estructura de l'edifici, caldrà que es compleixin totes les condicions previstes a l'article 9.1.a), b) i c) i, a més, que es redueixi en un 20% el nombre de places existents. Quan l'establiment estigui situat en un carrer d'entre 6 i 8 metres caldrà garantir a més que el nombre de places resultants és inferior a 50 i tramitar un pla especial amb el contingut i abast especificat a l'article 9.1, d) de les presents Normes.
- Les obres que comportin un increment de volum o del sostre edificable quan siguin imprescindibles per millorar les condicions d'accessibilitat o la supressió de barreres arquitectòniques

b) No s'admeten les obres que comportin la substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun element estructural.

c) No s'admeten modificacions de l'activitat que comportin destinar l'establiment a una tipologia genèrica diferent a la que té reconeguda al cens segons la classificació dels establiments en les categories d'establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal.

5. En els establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal degudament autoritzats existents a la zona 1 a l'entrada en vigor del present pla especial que es trobin en situació de fora d'ordenació d'acord amb el planejament anterior, es permetran exclusivament les obres de reparació previstes a l'article 108.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Article 16. Regulació de la Zona Específica 2 (Zona ZE-2)

1. La Zona Específica ZE-2 es grafia en el plànol "P2. Zones Específiques i Àrees de Tractament Específic". Correspon als barris de la Nova Esquerra de l'Eixample, part de Sant Antoni (les illes situades a l'oest del carrer del Comte d'Urgell i al nord del carrer de Floridablanca), la Sagrada Família, Fort Pienc, la Font de la Guatlla, Sants, Les Corts, Sant Gervasi – Galvany, part dels barris del Putxet i el Farró i de Vallcarca i els Penitents, La Salut, el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova, el Baix Guinardó, i el barris del Parc i la Llacuna del Poblenou, i de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou.

2. La Zona ZE-2 es configura com una zona de manteniment. En aquesta zona, la implantació d'un nou establiment requerirà el compliment de forma conjunta de les següents condicions:

a. Que no es superi la densitat màxima de places en la zona específica 2 que resulta del cens que s'adjunta com a annex a aquestes Normes (condició 4).

b. Que no es superi la densitat màxima d'establiments en la zona específica 2 que resulta del cens que s'adjunta com a annex a aquestes Normes (condició 5).

c. Que no es superi la densitat màxima de places en l'àrea determinada segons criteris radials (densitat radial per establiment) en aplicació del quadre que s'insereix a continuació (condició 6):

NOMBRE DE PLACES		DISTÀNCIA
0	50	150
	+50	100
		+100
		150
		+150
		250
		+250
		350

>de 350 Pla especial integral*

* 300m+50m. per cada 100 places de més o fracció

d. En els eixos principals que es delimiten en el plànol p.2. *Zones Específiques, Àrees de Tractament Específic i Eixos Principals* del Pla especial urbanístic, ateses les seves singulars característiques, la condició de densitat màxima en un àrea fixada per criteris radials segons la condició 6 es substitueix per la determinació d'una distància lineal mínima entre establiments de 150 m., calculada d'acord amb l'article 14.2.d), amb independència del nombre de places (condició 7).

e. Que no es trobi en un àmbit que majoritàriament tingui un pendent igual o superior al 20% segons es representa en el plànol "P3. Àrees amb forta pendent i amples de carrers menors de 8 m." (condició 8).

f. Quan l'establiment se situï en un carrer d'entre 6 i 8 metres caldrà garantir a més que el nombre de places és inferior a 50 i tramitar un pla especial amb el contingut i abast especificat a l'article 9.1, d) de les presents Normes.

3. Per tal d'aplicar la densitat màxima radial referida a l'apartat c) anterior, s'aplicaran les següents determinacions:

a) Es calcularà d'acord amb l'article 14.2.1.

b) El nombre de places a considerar es referirà sempre a l'establiment existent o de nova implantació que tingui una capacitat superior.

c) Quan el nombre de places superi les 350, la distància radial a mantenir serà la suma de 300 metres més 50 metres addicionals per cada 100 places de més o fracció. En aquests casos caldrà, a més, tramitar un pla especial integral, amb el contingut i abast especificat en l'article 10 de les presents Normes.

4. En aquesta zona no s'admet l'ampliació del nombre de places dels establiments existents.

Article 17. Regulació de la Zona Específica 3 (ZE-3)

1. La Zona Específica ZE-3 es grafia en el plànol "P2. Zones Específiques i Àrees de Tractament Específic". Correspon a la resta del sòl urbà de la ciutat no inclòs en les zones ZE-1 i ZE-2, exceptuant les zones d'actuació específica de la Marina del Prat Vermell (subzona 4A), La Sagrera (subzona 4B) i l'àmbit del 22@ Nord (subzona 4C).

2. La Zona ZE-3 es configura com una zona de creixement contingut. En aquesta zona, la implantació d'un nou establiment o l'ampliació de places dels establiments existents requerirà el compliment de forma conjunta de les següents condicions:

a. Que no se superi la densitat màxima de places en la Zona Específica 3, tenint en consideració l'increment de densitat que s'admet per a aquesta ZE-3, en funció dels diferents teixits, segons el quadre que s'insereix a continuació (condició 9):

ZE-3A	Sants:	456 places
ZE-3B	Les Corts – Sarrià:	1.464 places
ZE-3C	Gràcia – Horta:	564 places
ZE-3D	Nou Barris – Sant Andreu:	1.045 places
ZE-3E	Sant Martí:	501 places

b. Que no es superi la densitat màxima de places en l'àrea determinada segons criteris radials (densitat radial per establiment) en aplicació del quadre que s'insereix a continuació (condició 10):

NOMBRE DE PLACES		DISTÀNCIA
0	50	100
+50	100	125
+100	150	150
+150	200	200
+250	350	250

>de 350 Pla especial integral*

* 250m+50m. per cada 100 places de més o fracció

c. En els eixos principals que es delimiten en el plànol p.2. Zones Específiques, Àrees de Tractament Específic i Eixos Principals del Pla especial urbanístic, ateses les seves especials característiques, la condició de densitat màxima en un àrea fixada per criteris radials segons la condició 10 es substitueix per la determinació d'una distància lineal mínima entre establiments de 150 m., calculada d'acord amb l'article 14.2.d), amb independència del nombre de places (condició 7).

d. Que no es trobi en un àmbit que majoritàriament tingui un pendent igual o superior al 20% segons es representa en el plànol "P3. Àrees amb forta pendent i amples de carrers menors de 8 m." (condició 8).

e. Quan l'establiment se situï en un carrer d'entre 6 i 8 metres caldrà garantir a més que el nombre de places és inferior a 50 i tramitar un pla especial amb el contingut i abast especificat a l'article 9.1, d) de les presents Normes.

3. Per tal d'aplicar la densitat màxim radial referida a l'apartat b) anterior, s'aplicaran les següents determinacions:

a) Es calcularà d'acord amb l'article 14.2.1.

b) El nombre de places a considerar es referirà sempre a l'establiment existent o de nova implantació que tingui una capacitat superior.

c) Quan el nombre de places superi les 350, la distància radial a mantenir serà la suma de 250 m més 50 m addicionals per cada 100 places de més o fracció. En aquests casos caldrà, a més, tramitar un pla especial integral, amb el contingut i abast especificat en l'article 10 de les presents Normes.

Article 18. Regulació de la Zona Específica 4 (ZE-4)

1. La Zona Específica ZE-4 es divideix en les subzones 4A (àmbit Marina del Prat Vermell), 4B (àmbit de La Sagrera) i 4C (àmbit 22@ Nord) segons es delimiten en el "P2. Zones Específiques i Àrees de Tractament Específic".

2. Les diverses subzones que integren la zona 4 corresponen a àmbits que han estat objecte de planejament urbanístic específic i que es troba en procés de desenvolupament.

3. En la subzona 4A (àmbit Marina del Prat Vermell) els establiments hauran de complir de forma conjunta les condicions següents:

a. Que no se superi la densitat màxima de places fixada per a la Zona Específica ZE-4a (condició 11): 1.480 places

b. Que no se superi la densitat màxima de places en l'àrea determinada segons criteris radials (densitat radial per establiment) en aplicació del quadre que s'insereix a continuació (condició 12):

NOMBRE DE PLACES		DISTÀNCIA
0	150	150
+150	250	200
+ 250	350	250

>de 350m Pla especial integral*

* 250m+50m. per cada 100 places de més o fracció

Per aplicar la densitat màxim radial referida a l'apartat b) anterior, s'aplicaran les determinacions següents:

- Es calcularà d'acord amb l'article 14.2.1.
- El nombre de places a considerar es referirà sempre a l'establiment existent o de nova implantació que tingui una capacitat superior.
- Quan el nombre de places superi les 350, la distància a mantenir serà la suma de 250m més 50 m addicionals per cada 100 places de més o fracció. En aquests casos caldrà, a més, tramitar un pla especial integral, amb el contingut i abast especificat en l'article 10 de les presents Normes.

4. En la subzona 4B (àmbit La Sagrera) només es permet la implantació d'establiments d'allotjament turístic en totes les seves modalitats en els terrenys qualificats per a ús exclusiu hotelier, amb un sostre de 78.497 m², de conformitat amb la *Modificació del Pla General Metropolità a La Sagrera i el seu entorn* aprovada definitivament en data 19 de maig de 2004 (condició 13).

En la resta de l'àmbit de la Modificació esmentada, no s'admeten nous establiments de cap tipus dels contemplats a l'articles 6, 7 i 8 del present Pla.

5. En la subzona 4C (àmbit 22@Nord), la implantació de nous establiments o l'ampliació de places dels existents haurà de complir la condició següent:

a. Que no es superi la densitat màxima de places en l'àrea determinada segons criteris radials (densitat radial per establiment) en aplicació del quadre que s'insereix a continuació (condició 14):

NOMBRE DE PLACES		DISTÀNCIA
0	50	150
+50	100	175
+100	150	200
+150	250	250
+250	350	300

>350 Pla especial integral*

*300m + 50m per cada 100 places de més o fracció

Per aplicar la densitat màxima radial referida a l'apartat a) anterior, s'aplicaran les determinacions següents:

- Es calcularà d'acord amb l'article 14.2.1.
- El nombre de places a considerar es referirà sempre a l'establiment existent o de nova implantació que tingui una capacitat superior.
- Quan el nombre de places superi les 350, la distància a mantenir serà la suma de 300 metres més 50 metres addicionals per cada 100 places de més o fracció. En aquests casos caldrà, a més, tramitar un pla especial integral, amb el contingut i abast especificat en l'article 10 de les presents Normes.
- Quan el nombre de places de l'establiment superi les 350, la distància radial serà de 300 metres més 50 metres addicionals per cada 100 places de més o fracció.

b. En els eixos principals que es delimiten en el plànol p.2. *Zones Específiques, Àrees de Tractament Específic i Eixos Principals* del Pla especial urbanístic, ateses les seves singulars característiques, la condició de densitat màxima en un àrea fixada per criteris radials segons la condició 6 es substitueix per la determinació d'una distància lineal mínima entre establiments de 150 m., calculada d'acord amb l'article 14.2.d), amb independència del nombre de places (condició 7).

Article 19. Àrees de Tractament Específic (ATE)

1. Les Àrees de Tractament Específic (ATE) resten grafades en el plànol "P2. Zones Específiques i Àrees de Tractament Específic". Corresponen a nuclis antics que conserven unes característiques urbanístiques singulars que comporten un tractament específic dins la zona en què s'ubiquen. Comprèn els nuclis antics de Sants, Les Corts, Sarrià, Horta, Sant Andreu, Clot-Camp de l'Arpa, Farró, Sant Ramon Nonat i Vilapicina.

2. A les Àrees de Tractament Específic se'ls apliquen les condicions de la Zona 2 o 3 en què s'ubiquen, segons correspongui, i les que s'assenyalen en l'article 20.

Article 20. Regulació de les Àrees de Tractament Específic

1. En les Àrees de Tractament Específic la implantació de nous establiments d'allotjament turístic se subjecta a les condicions següents (condició 15):

a. S'estableix una densitat màxima per a establiment de 100 places en l'àrea determinada segons criteris radials.

b. Caldrà respectar la distància mínima radial entre establiments següent:

NOMBRE PLACES	DISTÀNCIES
0-50	100m
+50-100	125m

Aquesta condició substitueix a la condició de densitat radial fixada per a les zones 2 i 3.

Per al supòsit d'eixos viaris principals integrats parcialment en una Àrea de Tractament Específic, la condició de densitat màxima en un àrea fixada per criteris radials segons la condició 16 se substitueix per la determinació d'una distància lineal mínima entre establiments de 150 m., calculada d'acord amb l'article 14.2.d). La densitat màxima dels establiments que se situïn en la Àrea de tractament específic serà de 350 places

c. L'establiment no podrà destinar més del 60% de la seva superfície útil al conjunt de les habitacions.

d. Per a la seva implantació, no s'admetrà l'agrupació física o jurídica de més de tres parcel·les inscrites en el Registre de la Propietat a data 1 de juliol de 2015.

e. Es limita la mida del front de façana a 18 m., o bé la que determini com a màxim el planejament que, en el seu cas, sigui vigent en l'àmbit del casc antic

2. Per aplicar la condició c), en la superfície útil de les habitacions s'hi comptabilitzaran tots els seus serveis interiors (banys, offices, saletes, vestidors i annexos). En la superfície útil total de l'establiment no s'hi podran afegir els espais destinats a aparcament, els soterranis per sota del primer, ni les superfícies de les activitats que tinguin la consideració de complementàries segons la disposició addicional sisena d'aquestes normes. Les superfícies de terrats, terrasses i balcons no es comptabilitzaran en cap cas.

3. Els establiments existents en les ATEs generen les distàncies radials que es regulen en la lletra b) de l'apartat 1. En cas que l'edifici existent superi les 100 places, la distància radial serà en tot cas de 125 metres.

4. En les Àrees Específiques no s'admet l'ampliació de places dels establiments existents.

CAPÍTOL IV. HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

SECCIÓ 1ª. DETERMINACIONS GENERALS

Article 21. Obligacions del titular de l'activitat

Per desenvolupar l'activitat d'habitatge d'ús turístic, cal complir els requisits i condicions regulats al Decret 159/2012, de 20 de novembre, o la normativa que la substitueixi així com qualsevol altre establert a la normativa sectorial o municipal que els sigui aplicable i a l'Ordenança municipal que, en el seu cas, reguli aquest tipus d'establiments.

SECCIÓ 2ª CONDICIONS D'EMPLAÇAMENT

Article 22. Determinacions generals

1. L'establiment de nous habitatges d'ús turístic, resta subjecta al compliment de les condicions següents (condició 16):

a. El compliment dels requisits establerts en la legislació vigent de turisme (Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, o norma que el substitueixi) i dels establerts en la normativa sectorial o municipal aplicable i en l'Ordenança municipal que, en el seu cas, reguli aquest tipus d'establiments.

b. No es podran situar en cap entitat d'un edifici que estigués destinada a l'ús d'habitatge a data 1 de juliol de 2015, ni tampoc en planta baixa.

c. Que l'ús sigui admès pel planejament.

d. L'adequació a les condicions zonals regulades en l'article 23.

2. S'entén que l'ús d'habitatge és preexistent a data 1 de juliol de 2015 quan l'immoble estigui donat d'alta al Cadastre com habitatge a l'esmentada data, excepte que es pugui acreditar que a l'immoble s'estava desenvolupant de forma legal i exclusiva una activitat o ús diferent al d'habitatge a data 1 de juliol de 2015, o bé que a data 1 de juliol de 2015 no hi havia cap persona empadronada segons certificació del padró.

3. En la Disposició Addicional Primera es regula el règim específic dels habitatges d'ús turístic en el Districte de Ciutat Vella, ateses les particularitats i especialment els precedents de regulació existents en aquest Districte.

Article 23. Determinacions zonals

1. En la Zona específica 1 (ZE-1), a excepció del Districte de Ciutat Vella, la disminució del nombre total d'habilitacions per a HUTs en el cens en aquesta zona específica possibilitarà que puguin haver-hi noves autoritzacions d'habitatge d'ús turístic en la ZE-3, amb les condicions que determina l'apartat 4 del present article.
2. En la Zona específica 2 (ZE-2), la disminució del nombre total d'habilitacions per a HUTs en el cens en aquesta zona específica possibilitarà:
 - a) Que puguin haver-hi noves autoritzacions d'habitatge d'ús turístic en la pròpia ZE-2, tantes com baixes s'acreditin en la pròpia ZE-2.
 - b) Que puguin haver-hi noves autoritzacions d'habitatge d'ús turístic en la ZE-3, tantes com baixes s'acreditin.

En qualsevol dels dos supòsits s'haurà de donar compliment a les condicions d'implantació de l'apartat 4 del present article.

3. En la Zona específica 3 podran atorgar-se noves autoritzacions d'habitatge d'ús turístic en qualsevol dels següents supòsits:
 - a) Quan disminueixi el nombre total d'habilitacions per a HUTs en el cens en aquesta zona específica ZE-3, tantes com baixes s'acreditin, amb les condicions que determina l'apartat 4 del present article.
 - b) En aplicació del apartats 1 i 2, per disminució del nombre total d'habilitacions per a HUTs en el cens en la ZE-1 i/o en la ZE-2, amb el límit màxim de 387 establiments.

En qualsevol dels supòsits anteriors s'haurà de donar compliment a les condicions d'implantació de l'apartat 4 del present article.

4. Les condicions d'implantació de nous HUTs en la ZE-2 i en la ZE-3 són:

- a) Les que deriven de l'aplicació de l'article 22.
- b) Que l'illa on es pretén ubicar no superi la densitat màxima d'1,48%, comptant els HUTs que s'hi ubiquen, dels habitatges existents a l'illa, o fins colmatar un edifici sencer, excepte la planta baixa, amb un màxim de 10 HUTs i, en el seu cas, amb usos de no habitatge.

5. En la Zona específica 4 no s'admet la implantació d'habitatges d'ús turístic.

6. En els edificis on es prevegi la implantació de nous habitatges d'ús turístic, el 100% de la propietat de les entitats que integren la comunitat de propietaris, o de la totalitat de l'edifici en cas que no hi hagi comunitat de propietaris, haurà de sol·licitar i obtenir la corresponent autorització de modificació d'ús/activitat, per destinar la totalitat de les entitats a l'activitat d'habitatge d'ús turístic i altres activitats compatibles, d'acord amb el que es disposa en el present Pla especial. Aquesta autorització exclou la utilització de qualsevol entitat com a habitatge principal o secundari.

L'autorització esmentada caldrà obtenir-la amb caràcter previ a qualsevol autorització d'obertura dels habitatges d'ús turístic que es vulguin instal·lar a l'edifici. Haurà de constar inscrit en el Registre de la Propietat la prohibició expressa que qualsevol entitat de l'edificació es pugui destinar a habitatge principal o secundari.

CAPÍTOL V.- CENS D'ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC, ALBERGS DE JOVENTUT, RESIDÈNCIES COL·LECTIVES DOCENTS D'ALLOTJAMENT TEMPORAL I HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC (CEAT)

Article 24. Cens

1. Per tal d'aplicar les determinacions d'aquestes Normes, l'Ajuntament mantindrà permanentment actualitzat el cens d'establiments d'allotjament turístic, albergos de joventut, residències col·lectives docents d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic (CEAT). Aquest cens inclou per a cadascuna de les Zones Específiques (ZE) i Àrees de Tractament Específic (ATE) que es delimiten el nombre d'establiments existents per a cada tipologia i el nombre de places autoritzades, així com la capacitat de creixement prevista en el propi pla.

2. En el Cens s'incorporen tots els establiments autoritzats per a cada tipologia, així com les altes, baixes i modificacions que es produeixen a fi de tenir permanentment actualitzat el nombre d'establiments i places autoritzades.

3. Qualsevol iniciativa per a la implantació o ampliació d'alguna de les activitats regulades en el present Pla especial urbanístic, requerirà la constatació de la seva adequació a la capacitat de creixement prevista en el pla, segons les dades que incorpora el propi Cens.

4. A efectes de garantir la publicitat, aquest cens i les seves modificacions es difondran per mitjans informàtics a través del web corporatiu municipal.

Article 25. Òrgan de gestió del Cens

1. Per tal de facilitar la correcta aplicació del present Pla especial urbanístic existirà un òrgan de gestió del Cens, al qual es dotarà dels corresponents mitjans materials i personals, per tal d'atendre en tot moment al correcte manteniment i actualització del Cens i a la comprovació del compliment de les condicions d'implantació regulades en aquest Pla.

2. Als efectes establerts a l'article anterior, qualsevol iniciativa per a la implantació o ampliació d'alguna de les activitats regulades en el present Pla especial urbanístic haurà de comptar amb un informe previ de l'òrgan de gestió del Cens, en el qual es comprovarà el compliment de les condicions concretes per a la implantació o ampliació de l'establiment en la Zona Específica, Àrea de Tractament Específic o Eix principal de què es tracti.

3. Aquest informe previ se sol·licitarà per mitjans telemàtics, i la seva emissió s'efectuarà d'acord amb l'ordre d'entrada de les sol·licituds amb la documentació complerta. L'informe previ s'ha d'emetre en el termini d'un mes des de la seva sol·licitud.

4. S'ha d'aprovar un Manual Operatiu del Cens, el qual recollirà la documentació i procediments necessaris per tal de facilitar l'aplicabilitat de les determinacions de Pla especial urbanístic.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA.- Règim aplicable a les sol·licituds en tràmit que afectin establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal

1. Les determinacions establertes en aquest Pla especial urbanístic no seran d'aplicació per resoldre les sol·licituds de llicències per a l'obertura, instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets o la tramitació de comunicats previs a l'inici de l'activitat quan es trobin en alguna de les següents situacions:

a. Que tingui llicència d'obres concedida o comunicat d'obres vinculat a l'activitat admès amb anterioritat a l'1 de juliol de 2015.

b. Que es trobi en tràmit la sol·licitud de llicència d'obres en virtut d'un certificat d'aprofitament urbanístic anterior a l'1 de juliol de 2015, o bé perquè en aquella data s'hagués exhaurit el termini màxim de tramitació per a la resolució de la llicència, per causes imputables a l'Administració.

c. Que s'hagi tramitat un assabentat d'obres vinculat a l'activitat i es trobés a data 1 de juliol de 2015 exclusivament pendent de control inicial.

2. Per al supòsit que les llicències d'obres contemplades en l'apartat b) del punt anterior finalment no fossin atorgades, en cap cas es consideraran les places que haguessin estat previstes com a disminució de la densitat de places en la Zona específica o Àrea de Tractament Específic en què es trobés l'emplaçament, i per tant, no podran justificar la implantació d'un nou establiment en aplicació de la present Normativa.

SEGONA.- Règim aplicable a les sol·licituds en tràmit que afectin establiments d'allotjament turístic en l'àmbit de La Rambla

Les determinacions establertes en el present Pla especial urbanístic no seran d'aplicació per resoldre les sol·licituds de llicències per a l'obertura, instal·lació o ampliació d'activitats o la tramitació de comunicats previs a l'inici de l'activitat corresponents a establiments hotelers, hotels-apartaments i pensions emparades en el Pla especial d'establiments de concurrència pública, *hoteleria i altres activitats de la zona específica ZE-5B, "Zona Rambla" de Barcelona*, aprovat definitivament en data 19 de desembre de 2014, que estiguin en tràmit en el moment de la seva entrada en vigor.

TERCERA.- Règim aplicable als establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal existents

1. Els establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal, degudament autoritzats, existents a la zona 1 a l'entrada en vigor del present pla especial es regiran per allò que estableix l'article 15.

2. Als establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal, degudament autoritzats, existents a la zona 2 a l'entrada en vigor del present pla especial i que estiguin conformes amb el planejament urbanístic anterior, s'admeten tot tipus d'obres sempre que es donin de forma conjunta les condicions següents:

a) Que no comportin un increment del nombre de places existents ni la creació de més establiments.

b) Que tot el tram de carrer que dona front a la façana de l'accés principal del local o establiment tingui una amplària física mínima de 8m.

c) Quan es tracti d'establiments de menys de 50 places situats en carrers amb una amplària física entre 8 i 6 metres, per fer les obres que comportin una intervenció global en els fonaments o en l'estructura de l'edifici s'haurà de donar compliment a les condicions regulades en l'apartat d) de l'article 9 de les presents Normes.

3. Quan els establiments a què es refereix l'apartat 2 anterior estiguin disconformes amb el planejament urbanístic anterior i/ o no compleixin amb la condició establerta a l'apartat 2. b), s'apliquen les determinacions següents:

a) S'admeten, sempre que no comportin un increment del nombre de places existents ni la divisió en més establiments, les obres següents:

- Totes les obres subjectes a llicència d'obres menors, assabentat o comunicat immediat.

- Les obres de consolidació, reforma o rehabilitació.

- Les obres que comportin un increment de volum o del sostre edificable quan siguin imprescindibles per millorar les condicions d'accessibilitat o la supressió de barreres arquitectòniques

b) No s'admeten les obres que comportin una intervenció global en els fonaments o en l'estructura de l'edifici, ni tampoc la substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun element estructural.

c) No s'admeten les modificacions de l'activitat que comportin destinar l'establiment a una tipologia diferent a la que te reconeguda segons la seva classificació en establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal.

4. Als establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal existents a la zona 3, zona 4c) o en Àrees de Tractament Específica a l'entrada en vigor del present pla especial i que estiguin conformes amb el planejament anterior, es podrà autoritzar tot tipus d'obres, sempre que es compleixin les condicions següents:

a) En el cas que l'actuació comporti un increment del nombre de places, s'haurà de complir amb les condicions generals establertes a l'article 9 i les específiques establertes per a cada zona.

b) Quan es tracti d'establiments de menys de 50 places situats en carrers amb una amplària física entre 8 i 6 metres, per fer les obres que comportin una intervenció global en els fonaments o en l'estructura de l'edifici s'haurà de donar compliment a les condicions regulades en l'apartat d) de l'article 9 de les presents Normes.

5. Quan els establiments a que es refereix l'apartat 4 anterior estiguin disconformes amb el planejament urbanístic anterior, s'apliquen les determinacions següents:

a) S'admeten, sempre que no comportin un increment del nombre de places existents ni la divisió en més establiments, les obres següents:

- Totes les obres subjectes a llicència d'obres menors, assabentat o comunicat immediat.

- Les obres de consolidació, reforma o rehabilitació.

- Les obres que comportin un increment de volum o del sostre edificable quan siguin imprescindibles per millorar les condicions d'accessibilitat o la supressió de barreres arquitectòniques

b) No s'admeten les obres que comportin una intervenció global en els fonaments o en l'estructura de l'edifici, ni tampoc la substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun element estructural.

c) No s'admeten les modificacions de l'activitat que comportin destinar l'establiment a una tipologia diferent a la que te reconeguda segons la seva classificació en establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal.

6. En els establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal que es trobin en situació de fora d'ordenació d'acord amb el planejament anterior, es permetran exclusivament les obres de reparació previstes a l'article 108.1 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA.- Règim aplicable als habitatges d'ús turístic del Districte de Ciutat Vella

1. En l'àmbit del Districte de Ciutat Vella, els habitatges d'ús turístic contemplats en el cens poden agrupar-se en edificis en els quals no existeixi cap entitat destinada a habitatge principal o secundari.
2. Les condicions de l'habitatge on es vol ubicar la nova llicència són les següents:
 - a. Ésser un habitatge des del punt de vista legal que compleixi amb tots els requisits de la normativa urbanística i d'habitatge vigent.
 - b. Ésser un habitatge desocupat. L'acreditació de la manca d'ocupació es podrà realitzar per qualsevol dels mitjans de prova admissibles en dret. Així mateix, s'haurà d'acreditar que el procediment de desocupació s'ha ajustat a la legalitat vigent.
 - c. Que l'activitat a autoritzar s'ubiqui en un edifici que contingui un o varis usos admissibles però que els habitatges existents estiguin o bé legalment desocupats o bé destinats a l'activitat d'habitatge d'ús turístic, d'acord amb la regulació vigent o d'acord amb les autoritzacions atorgades a l'empara de l'apartat 5 de la Disposició transitòria primera del Pla d'usos de Ciutat Vella aprovat el 17 de juny de 2005.
 - d. El 100% de la propietat de les entitats que integren la comunitat de propietaris, o de la totalitat de l'edifici en cas que no hi hagi comunitat de propietaris, haurà de sol·licitar i obtenir la corresponent autorització de modificació d'ús/activitat, per destinar la totalitat de les entitats a l'activitat d'habitatge d'ús turístic i altres activitats compatibles. Aquesta autorització exclou la utilització de qualsevol entitat com a habitatge principal o secundari.

L'autorització esmentada caldrà obtenir-la amb caràcter previ a qualsevol autorització dels habitatges d'ús turístic que es vulguin instal·lar a l'edifici. Haurà de constar inscrit en el Registre de la Propietat la prohibició expressa que qualsevol entitat de l'edificació es pugui destinar a habitatge principal o secundari.
3. Els habitatges d'ús turístic que en data 16 de setembre de 2019 no compleixin amb les condicions imposades en aquest article per a l'agrupació hauran de cessar en la seva activitat.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA.- Règim aplicable a MPGMs que regulen establiments hotelers

1. Es mantenen les previsions efectuades per la Modificació del Pla general metropolità 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.
2. Es mantenen, així mateix, les previsions efectuades per la Modificació del PGM relativa a la definició i regulació de la zona de dotació hotelera i determinació dels sòls que afecten aquesta, en el marc del present pla.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA.- Activitats excloses

Els establiments d'hoteleria tradicionalment anomenats "meublés" es regiran per allò que disposen els Plans d'usos per a activitats de pública concurrència del Districte.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA.- Aplicació i adequació del cens

1. Els establiments i places a considerar en el moment d'entrada en vigor del present Pla especial urbanístic per aplicar les determinacions relatives al compliment de les condicions que s'estableixen són les que resulten del cens annex amb les especificitats que s'indiquen en els apartats següents.
2. Els establiments que es poguessin autoritzar en execució de les determinacions del *Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats de la zona específica ZE-5B, "Zona Rambla" de Barcelona*, passaran a integrar el cens que incorpora el present Pla.
3. Com a annex al cens s'incorpora un llistat de sol·licituds en tràmit i que s'han de resoldre d'acord amb les determinacions del planejament anterior de conformitat amb la disposició transitòria primera. En el supòsit que aquests establiments quedessin autoritzats, el cens quedarà modificat incorporant les altes corresponents, mentre que, en cas contrari, no es produirà cap increment del nombre d'establiments o places.
4. L'ampliació de places que pogués derivar de l'execució de les determinacions de la Disposició Addicional Segona passarà també a integrar el cens.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL CINQUENA.- Baixes HUTs

Les autoritzacions administratives de HUTs que es deixessin sense efecte en el marc d'un procediment de disciplina o bé de comprovació del compliment dels requisits per a l'exercici de l'activitat, causaran baixa de l'activitat en el cens i, per tant, implicaran una decrement de la densitat màxima d'habitatges d'ús turístic habilitats legalment en la ciutat. En conseqüència, aquestes baixes no podran ser utilitzades als efectes del que regula l'article 23 de les presents Normes.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SISENA.- Activitats complementàries

1. S'entenen com activitats complementàries les de restauració o d'ambientació musical que es desenvolupen dins dels recintes hotelers.

No s'entendran com activitats complementàries i, per tant, formen part de la pròpia activitat hotelera, aquelles destinades al servei dels clients allotjats en l'establiment previstes en la normativa vigent pròpia de l'activitat (Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic o norma que el substitueixi).

2. Es manté la regulació establerta pels diferents plans especials urbanístics o plans d'usos vigents dels Districtes de la ciutat en relació al règim de les activitats complementàries.

DISPOSICIONS FINALS

DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA.- Derogació planejament aprovat

1. Amb l'entrada en vigor d'aquest pla quedarà sense efecte el Pla especial urbanístic per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic a la ciutat de Barcelona aprovat definitivament en data 1 d'abril de 2016.

2. Amb l'entrada en vigor del present Pla especial urbanístic, quedaran sense aplicació les determinacions establertes en els diferents Plans especials i Plans d'usos d'Establiments de concurrència Pública que hagin estat aprovats amb anterioritat a la seva publicació en allò que regulen les activitats que són objecte del present Pla especial urbanístic, amb l'única excepció establerta en l'apartat següent.

3. No obstant el que estableix l'apartat 2 anterior, s'aplicaran les determinacions dels esmentats Plans pel que fa a les condicions generals del establiments de concurrència pública que siguin objecte de regulació (com ara, condicions acústiques, de seguretat o similars) o a la compatibilitat amb d'altres tipus d'establiments o activitats.

DISPOSICIÓ FINAL SEGONA.- Revisió i Modificacions puntuals

1. El present Pla especial urbanístic serà objecte de revisió quan concorri alguna de les següents circumstàncies:

- a. Quan procedeixi ajustar les seves determinacions en funció de les previsions que resultin de plans estratègics, com el Pla Estratègic de Turisme, el Pla Estratègic de l'Habitatge o el Pla Estratègic de la Mobilitat Turística.
- b. Quan així ho aconselli la valoració dels seus efectes en el termini de quatre anys des de la seva entrada en vigor.
- c. Quan en el termini màxim de dos anys des de la seva entrada en vigor s'hagin assolit les $\frac{3}{4}$ parts de la previsió de creixement per a la Zona Específica ZE-3.
- d. Quan la Zona específica ZE-1 disminueixi la relació població flotant-resident fins igualar-se a la de la ZE-2.

2. El present Pla especial urbanístic serà objecte de modificació puntual quan en la Zona Específica ZE-3 s'assoleixi el límit de 387 establiments de HUTs per a reagrupament provinents de les baixes del cens de les Zons Específiques ZE-1 i ZE-2.