

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

## **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







## SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

### 1 . T U R I S M E I M E D I A M B I E N T

#### a. Contextualització del Turisme

El turisme, tal com el coneixem avui en dia, és un fenomen recent, en plena transformació i té una implicació notable en tots els àmbits, social, econòmic i ambiental, i en totes les escales, mundial, regional i local. El fenomen turístic és producte de la convergència d'una sèrie de factors, amb diferents graus d'importància: la millora de les infraestructures i dels mitjans de transport, l'abaratiment dels costos dels desplaçaments, un clima de seguretat, la disponibilitat de temps i de recursos econòmics, entre d'altres.

L'Organització Mundial del Turisme de les Nacions Unides (UNWTO, 2015) defineix **turisme** com "les activitats dels visitants" i com **visitants** "les persones que viatgen fora del seu lloc habitual, per estàncies inferiors d'un any, per qualsevol motiu (negocis, oci o altra raó personal), que no estiguin remunerats per una entitat local del lloc d'acollida". La mateixa definició afegeix que un visitant pot ser un **turista** (visitant amb pernoctació) si inclou una pernoctació o un **excursionista** si és un visitant d'un dia.

El fenomen turístic no és homogeni en tots els països, ni tan sols dins del mateix país, i la seva maduració es materialitza en diferents moments depenent de la situació econòmica dels diferents estrats de la població o del propi país així com si és un receptor de turistes, etc. Tot i que el desenvolupament turístic no es presenta de forma simultània, és sensiblement a partir de la dècada dels 90 és quan el fenomen s'accelera i es globalitza.

L'oferta turística s'obre a tots els grups de la població i les principals característiques són la seva diversificació i especialització. El turisme ha acompanyat el progrés econòmic i ha trobat en la globalització la seva major expressió ja que permet creuar fronteres tant espacials, temporals, socials i culturals.

El 2014 el turisme mundial, segons l'Organització Mundial del Turisme, representa el 9% del PIB mundial, amb 1.133 milions de turistes internacionals. El 1950, els turistes internacionals superaven els 25 milions, el 1980 eren 278 milions i el 2012 superen per primera vegada els mil milions i suposen 1.245.000 milions de US\$ en ingressos (OMT, 2015). El turisme és un dels sectors econòmics amb major creixement, malgrat la seva sensibilitat a certs esdeveniments, com la inestabilitat política, la inseguretat, les variacions climàtiques o les epidèmies.

#### b. Turisme i medi ambient

El turisme no és una activitat productiva específica ja que no presenta límits definits. La seva presència afavoreix a diversos sectors econòmics, en especial als allotjaments, la restauració, les activitats culturals o d'oci. En aquesta característica, el seu caràcter transversal i difús, resideix la seva singularitat i també una limitació alhora d'avaluar els seus impactes

Les relacions del turisme amb el medi ambient hauria d'avaluar tota la infraestructura que suporta i promou l'activitat turística, i no només els consums dels visitants, la mobilitat, les pernoctacions o les activitats. Tot i això, els impactes del turisme es poden agrupar en diferents aspectes:

- Consum de recursos naturals (aigua, energia, sòl)
- Contaminació i degradació de l'espai (qualitat atmosfèrica, soroll, paisatge, saturació de l'espai públic)
- Impactes físics (o estructurals)

D'altra banda, el turisme presenta efectes positius tant a nivell econòmic, generació de llocs de treball, importants ingressos locals, entrada de divises, dinamització de zones marginals o en decadència, revitalització de barris despoblats, com a nivell ambiental, captació de recursos econòmics per la protecció del patrimoni natural, promoció d'una major sensibilitat ambiental a gran part de la població, entre d'altres.

La dicotomia entre turisme i medi ambient no ha de ser conflictiva. El turisme és avui en dia un sector important en les economies locals i regionals i els seus impactes poden ser absorbits o mitigats pel medi receptor, sempre que la intensitat de les activitats turístiques no sobrepassin els límits del propi sistema alterant les seves dinàmiques i processos.

En aquest sentit, resideix la paradoxa del turisme, una intensificació turística comporta una destrucció del propi objecte turístic. Des del territori, s'haurà de conèixer les dinàmiques ambientals i socioeconòmiques per que puguin establir estàndards a les activitats turístiques, per mantenir la seva identitat, singularitat, qualitat i continuar sent un destí turístic, dit d'una altra manera, el desenvolupament d'un turisme sostenible.

#### c. Turisme i canvi climàtic

Entre els factors de desestabilització del turisme esmentats amb anterioritat, cal destacar el canvi climàtic, que pot provocar alteracions en les destinacions turístiques més importants, com és el cas de Barcelona.

Segons l'últim informe de l'IPCC de 2014<sup>1</sup> l'escalfament del sistema climàtic és inequívoc i vincula el fenomen al creixement econòmic i demogràfic del ésser humà i no a un cicle normal de la variació climàtica. Els efectes més directes són la pujada de la temperatura global, disminució de les quantitats de neu i gel i augment del nivell mitjà del mar. Altres efectes molt més difícils de preveure i associats amb esdeveniments extrems són les onades de calor, sequeres extremes o pluges intenses.

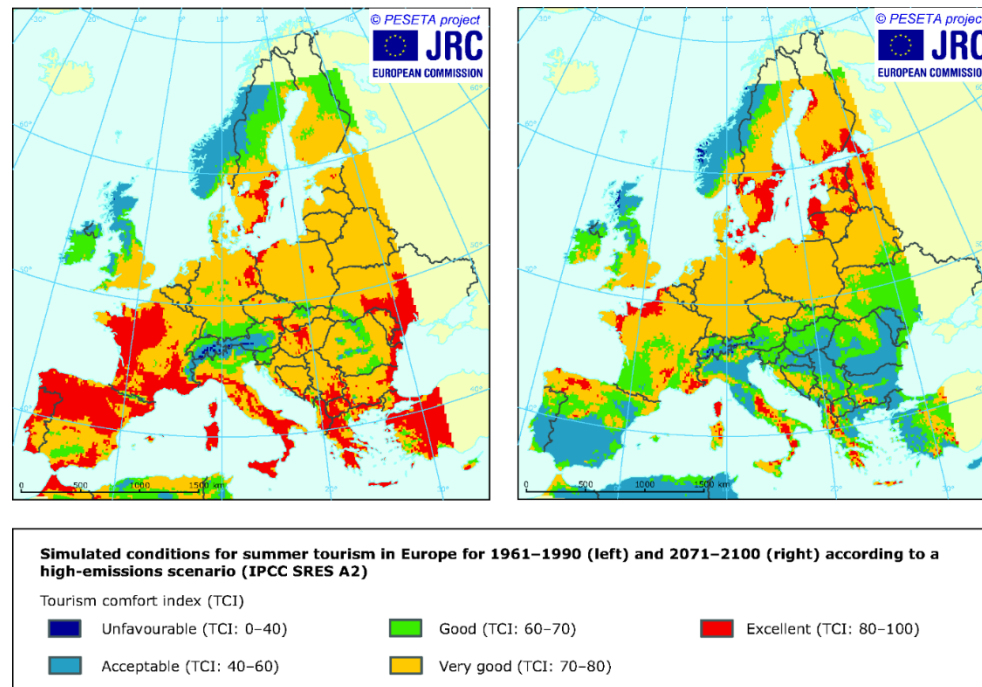
Dins d'aquest marc, els possibles impactes es poden agrupar en quatre grups:

- Increment de la pressió en els recursos naturals.
- Augment del risc associat a esdeveniments naturals.
- Destrucció d'infraestructures i pèrdues econòmiques per desastres naturals.
- Degradació de la qualitat ambiental del destí turístic actual.

<sup>1</sup> IPCC, 2014: Climate Change 2014: Synthesis Report. Contribution of Working Groups I, II and III to the Fifth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change [Core Writing Team, R.K. Pachauri and L.A. Meyer (eds.)]. IPCC, Geneva, Switzerland, 151 pp..

Així, sembla evident que el canvi climàtic portarà conseqüències pel sector, tot i que el turisme presenta una alta capacitat d'adaptació que pot mitigar o inclús aprofitar les alteracions climàtiques per continuar creixent a nivell global.

**Condicions de confort per al turisme d'estiu a Europa (1961-1990 i 2071-2100).**



Font: European Environment Agency (2008).

Segons el *Primer informe sobre a generació d'escenaris climàtics regionalitzats per a Catalunya durant el segle XXI*, del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, realitzat el 2011, es preveu que a la zona litoral i prelitoral un augment de la temperatura mitjana a 2,5 °C a l'hivern i valors superiors a 4°C a l'estiu. Això podria significar un desplaçament del tardor i primavera a favor d'un estiu més llarg i amb menor confort estival.

Sobre els efectes futurs en el turisme a Barcelona, el *Segon informe del Canvi Climàtic a Catalunya*, del 2010, ja feia referència a una possible disminució del confort estival, però evidenciava que el factor de les alteracions climàtiques, en relació al turisme, sempre s'haurà de posar en una base comparativa entre territoris competidors.

El segment de sol i platja a Catalunya, no sembla evidenciar una forta vulnerabilitat principalment per dos motius: una major probabilitat d'impactes en els seus competidors directes (Marroc, Tunísia, Turquia, i costa Adriàtica) i una possible desestacionalitat de l'oferta. Tot i això, les variacions de la demanda turística és un complex algoritme que no només depèn de les condicions climàtiques, però també d'aspectes culturals, socioeconòmics i altres com pot ser la promoció turística o esdeveniments excepcionals.

En relació al turisme a la ciutat de Barcelona, un factor a considerar és la fragmentació del període de vacances i una desestacionalitat de la demanda amb pics d'arribada de turistes en mesos de primavera i tardor i no pas d'estiu. Això podria significar una necessitat d'adaptació de molt dels equipaments d'interès turístic per absorbir aquest volum de demanda, així com de la pròpia ciutat per reduir la conflictivitat entre turistes i residents.

## 2. EXTERNALITATS SOCIOAMBIENTALS DEL TURISME URBÀ

El turisme urbà no és un fenomen nou, però l'aparició de les companyies *low cost* ha proporcionat un increment notable dels turistes urbans, configurant les zones d'interès turístic actuals. Les ciutats són centres turístics per excel·lència, per la seva oferta cultural, pel seu espai social i històric, o com espai simbòlic o idealitzat. Però en els darrers anys, i com conseqüència d'una demanda creixent de turistes, les ciutats s'han adaptat i competeixen per atreure més visitants i més ingressos, alterant fins i tot les seves dinàmiques i transformant part de la seva identitat.

L'activitat turística, com qualsevol altre activitat, presenta externalitats ambientals, sigui a nivell del consum de recursos com a nivell de producció de residus, o impactes directes o acumulatius. La primera dificultat en establir un llistat de les externalitats ambientals està en la pròpia definició i límits de la activitat turística, que no té una segregació clara amb altres activitats, però utilitza infraestructures o elements d'altres sectors o amb altres preposits per la persecució dels seus propis objectius. La intenció inicial de les infraestructures viàries no va ser el turisme, però el turisme utilitza les infraestructures existents pel seu desenvolupament, fins al punt que comença, el propi, a generar espai segregats com podem ser la creació de parcs temàtics.

Aquest apartat es basa en les repercussions genèriques de totes les activitats que conformem el fenomen turístic. En aquest sentit, s'inclou el mitjans de transport utilitzats, els consums que es pressuposa un visitant, les activitats turístiques més freqüents i els impactes directes, indirectes i acumulatius que pot generar el desplegament de tota una infraestructura que sustenta el sector turístic.

### a. Impactes del Turisme Urbà

#### Consum de recursos naturals

##### Aigua

Un augment de la població en un determinat territori, pressuposa una pressió addicional en els recursos hídrics, principalment en mesos d'estiu.

##### Energia

Increment en el consum energètic, tant a nivell del consum elèctric, com a nivell de la mobilitat que pot repercutir negativament en la qualitat de l'aire i emissions.

##### Sòl

Consum de sòl per implementació o ampliació de infraestructures de suport a l'activitat turística. Impermeabilització de noves zones, efectes en el cicle hídric i possible pressió en els sistemes de clavegueram.

## Transport

### Aeri

- Consum de sòl per part de les infraestructures aeroportuàries.
- Soroll.
- Emissions atmosfèriques.
- Alt consum energètic per passatger.
- Consum de combustibles fòssils.
- Consum d'aigua i producció de residus sòlids i líquids (aeroports/centres comercials).
- Possibles efectes en ecosistemes sensibles.

### Ferrovitari

- Consum de sòl infraestructures viàries.
- Fragmentació d'habitats.
- Cotxe
- Consum de sòl per infraestructures viàries.
- Fragmentació d'habitats.
- Afectació a la qualitat acústica.
- Emissions de CO<sub>2</sub>, GEH, pol·lució atmosfèrica.

### Marítim

- Ocupació del litoral per infraestructures portuàries.
- Emissions de CO<sub>2</sub>, GEH, pol·lució atmosfèrica.
- Alt consum energètic, però baix valor per capità.

## Efectes socioeconòmics

Consum i pressió sobre recursos naturals i en moltes situacions en un moment desequilibri entre demanda i oferta (exemple, turisme de sol i platja).

Pressió sobre espai públic.

Pressió sobre edificis, equipaments públics o transport públic.

Pressió sobre espais protegits o ecològicament sensibles.

Efectes sobre la economia local (alteracions en el comerç, pujades dels preus per efecte dels turistes amb major poder adquisitiu, migració d'habitatges de l'oferta immobiliària per l'oferta turística, aportació de llocs de feina, però també una gran part precària o estacional, important aportació econòmica).

Efectes socials (repulsa sobre el turista, apropiació d'espais per part de les rutes turístiques i expulsió dels locals de llocs amb gran identitat cultural, conflictes de convivència, alteracions del transit o col·lapse de les vies locals).

Efectes en el paisatge (proliferació de la urbanització dispersa com segona residència, edificis hotelers que trenquen amb l'entorn urbà o rural, tematització de barris o artificialització de barris, tancament de zones o restriccions d'accés).

## Activitats

**Esdeveniments culturals o esportius** – pics de consum d'aigua i energia i producció de residus en determinats llocs específics, possible pertorbació o destrucció d'habitats o ecosistemes sensibles, efectes en el paisatge, pujades dels preus dels allotjaments i restauració a nivell local, alteracions en el circulació viària.

**Congressos i fires** - pics de consum d'aigua i energia i producció de residus en determinats llocs específics, pujades dels preus dels allotjaments i restauració a nivell local, alteracions en el circulació viària i possible saturació del transport públic.

**Visites guiades en grups** – saturació de l'espai públic, alteracions de les dinàmiques locals, establiment de rutes turístiques en carrers específics de la ciutat. Conflictes entre vianants i bicicletes o grups en bicicletes.

A un nivell més estricte dels allotjaments turístics, els impactes són similars entre les diferents tipologies, variant principalment la seva intensitat. Els principals impactes resideix en els consums d'aigua, energia, generació de residus, soroll o conflictes de convivència i afectació a la mobilitat i en l'espai públic.

Segons estudis internacionals, els hotels del segment més alt fan consums més elevats i també major generació de residus, a més de tenir una potencial afectació en la mobilitat a nivell dels taxis o vehicle privat. En canvi, tenen poca incidència a nivell de conflictes de convivència o soroll, al contrari dels HUT's, que és el seu principal impacte.

### 3 . C A P A C I T A T D E C À R R E G A

S'entén com **capacitat de càrrega turística** el màxim nombre de persones que poden usar un emplaçament sense provocar una alteració inacceptable en l'entorn natural i un declivi en la qualitat de l'experiència de la visita.<sup>2</sup>

Aquest concepte, procedent originàriament de l'ecologia i la gestió de fauna en espais naturals protegits, constitueix un dels primers intents d'operativitzar el concepte de sostenibilitat en relació a la gestió de l'activitat turística en diferents espais. Ha estat l'instrument utilitzat conjuntament amb els estudis d'impacte ambiental per donar resposta als problemes d'afluència massiva de visitants en espais recreatius i per racionalitzar l'ús abusiu i el deteriorament dels recursos que sustentaven aquesta activitat.

L'estudi de la capacitat de càrrega serveix com a eina de planificació i gestió per aconseguir la coexistència entre el creixement de l'activitat turística i econòmica i el manteniment de la qualitat ambiental i social.

Precisament l'estudi de la capacitat de càrrega planteja la qüestió de quin és el llinar òptim d'utilització, el que s'anomena **capacitat d'acollida**. Quins són els límits d'activitat i desenvolupament turístic que són acceptables per la col·lectivitat.

I en aquest sentit cal tenir en compte que els llinars que fixen la capacitat d'acollida d'un determinat destí no són estàtics. Varien al llarg del temps, d'un lloc a l'altre, i també en funció dels objectius que es plantegin des dels òrgans gestors o responsables polítics.

Hi ha diferents capacitats de càrrega turística de l'espai: física, ecològica, econòmica, antropològica, social, perceptual, psicològica, etc. Es diferencien **sis dimensions bàsiques** (Hernández, 2000):

**Ecològica:** capacitat del medi ambient natural per respondre a l'ús turístic (qualitat de l'aire i de l'aigua, contaminació acústica, degradació paisatgística, etc.)

**Física:** relacionada amb les infraestructures bàsiques disponibles, equipaments o serveis (subministrament d'aigua, capacitat del clavegueram, places d'aparcament, infraestructures de transport, capacitat d'allotjament, etc.).

**Econòmica:** capacitat per absorbir el turisme sense pressionar el desenvolupament desitjable de les activitats locals. En aquesta dimensió és rellevant l'estacionalitat del turisme i els seus efectes en el mercat laboral i l'economia local.

**Social:** perspectiva de la comunitat de residents. Capacitat d'un destí d'absorbir el turisme sense que l'activitat generi efectes negatius en la població local, considerant aspectes com nivells de privacitat, comportament dels visitants, nivell de contacte entre població local i turistes, i distribució dels beneficis del turisme.

**Visitants:** factors de l'espai receptor que influeixen en la satisfacció dels visitants. Capacitat de promoure una experiència de qualitat encara que incrementi el nombre de visitants.

**Política.** Capacitat de gestió o capacitat organitzativa d'un destí per coordinar de manera directa la gestió turística.

Per cadascuna de les dimensions i perspectives del concepte de capacitat de càrrega hi ha un llinar o capacitat de càrrega turística. Per això, no es considera un límit absolut sinó que suposa identificar nivells crítics d'ús en base a molts criteris.

<sup>2</sup> Capacitat d'acollida turística en ciutats històriques - María García Hernández. Anales de Geografía de la Universidad Complutense 2000, 20: 131-148

L'aplicació del concepte i les diferents dimensions de la capacitat de càrrega turística al **turisme urbà a la ciutat de Barcelona** té certa complexitat. D'aquestes dimensions bàsiques no sembla que siguin actualment un problema crític la capacitat de càrrega turística en la seva dimensió ecològica (sense menysprear els impactes ambientals que té el conjunt de la ciutat en el medi) ni la capacitat de càrrega des del punt de vista dels visitants (ja que l'afluència de visitants és creixent). Tanmateix, està clar que en alguns punts de la ciutat s'ha superat la capacitat de càrrega física en termes d'espai públic, així com social i econòmica.

En aquest sentit, podem trobar diferents exemples de superació de la capacitat de càrrega física que han requerit de l'aplicació de diferents mesures a nivell de ciutat, com són restringir l'accés al Parc Güell, tancar l'accés viari a les Rambles, o la racionalització d'aparcaments d'autocars entorn a la Sagrada Família. Altres exemples de superació de capacitat de càrrega social es poden trobar a la Barceloneta, el Gòtic, o moviments/"lemes" com el *Tourist go home*. A nivell econòmic, també la implantació massiva d'establiments de souvenirs ha substituït el comerç local de les Rambles. Fins i tot es pot plantejar la necessitat d'aturar les llicències d'allotjaments turístics i iniciar la redacció del PEUAT i el Pla Estratègic del Turisme com una qüestió relacionada amb la capacitat de càrrega en termes de política i gestió.

Però tot i poder-se identificar algunes situacions de plantejaments i superació de capacitat de càrrega en certes components, és molt difícil establir un llinar per definir concretament la capacitat de càrrega, i segurament el llinar no serà únicament el número de turistes que pot acceptar la ciutat. Cada categoria de capacitat de càrrega té diverses components que fan que sigui específica per un lloc, un moment i unes condicions de contorn.

Per una banda, les atraccions turístiques de la ciutat són patrimoni de la ciutat no només per als turistes que les visiten sinó també per als ciutadans locals que en fan un ús (ja sigui el mateix o diferent al que en fan els turistes). En aquest sentit, es pot parlar del Parc Güell, les Rambles o les platges. En aquests casos es pot parlar de capacitat de càrrega de l'espai, però aquesta aplica tant a turistes com a usuaris locals. Per tant, si es vol trobar un límit de número de turistes que fes que no es comprometés l'ús local, cal tenir també en compte no només l'ús actual dels veïns sinó l'ús que els locals voldrien fer-ne, ja que molta gent ja pot haver canviat els hàbits d'ús de certs espais per la massificació d'espais com les Rambles.

També les condicions de contorn són importants. Un mateix número de turistes pot ser un problema o no en funció de si té més o menys impactes en la població local. Si s'actua a nivell per reduir els impactes, un mateix número de turistes pot ja no ser molest.

A aquesta especificitat de l'anàlisi de la capacitat de càrrega turística per a un lloc, un moment i unes condicions de contorn, cal afegir que no hi ha experiències que serveixin de referència per al cas de Barcelona.

Hi ha diverses experiències d'avaluació de la capacitat de càrrega aplicada al turisme<sup>3</sup> però en molts casos són per garantir la conservació de recursos naturals en àrees de grans valors ecològics sotmeses a una forta pressió pel turisme, com és el cas de la Illa italiana d'Elba, o de Lanzarote, o també en centres històrics costaners com Venècia.

<sup>3</sup> Defining, measuring and evaluating carrying capacity in European Tourism Destinations. (University of Aegean, 2002).

En d'altres casos, encara que no s'ha fet una avaluació de la capacitat de càrrega turística, aquesta sí que ha estat considerada en la gestió del turisme. És el cas dels alps francesos, que van prohibir durant 5 anys el desenvolupament de nous ressorts d'esquí, espais naturals on es limita l'accés a determinades àrees més sensibles (com el Parc Nacional de Tamisaari a Finlàndia) o la limitació del nombre de places hoteleres (com s'ha fet a Lanzarote o a l'illa holandesa de Terschelling), o la limitació del número de visitants a Bermuda, Barbados, Galapagos.

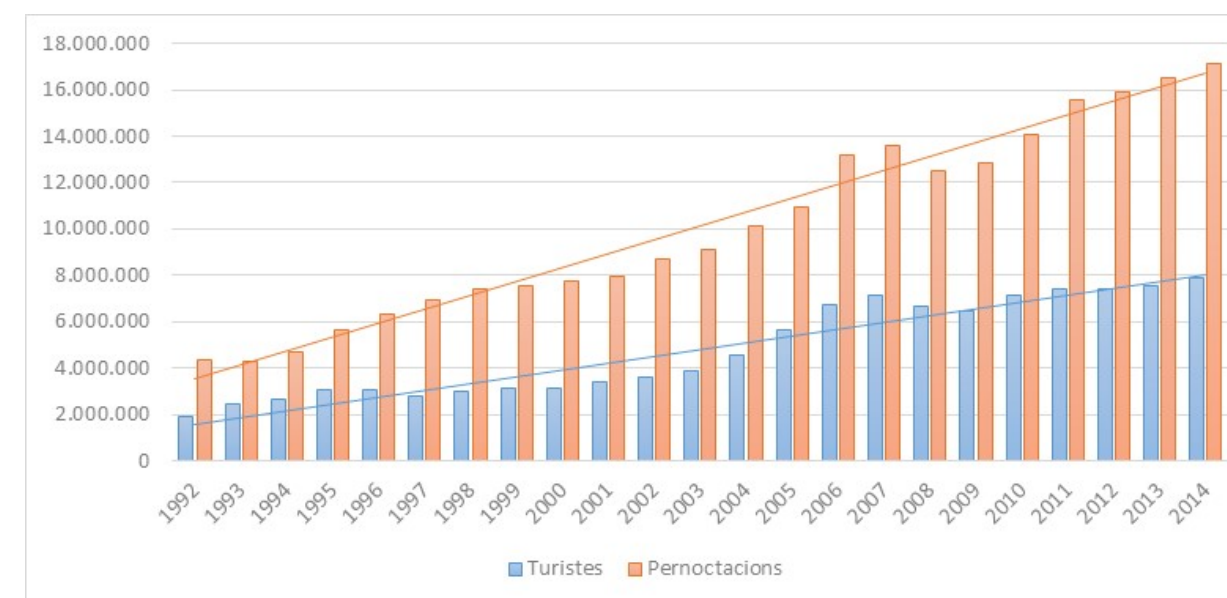
No es coneix cap estudi de valoració de la capacitat de càrrega d'una ciutat mitjana com Barcelona, l'aplicabilitat del que s'ha realitzat en altres indrets és molt baixa.

#### 4 . CONTEXT DEL TURISME EN UNA CIUTAT COMPACTA COM BARCELONA

El turisme s'ha fet un lloc en la dinàmica de Barcelona i ha esdevingut en un dels pilars del seu creixement econòmic. Els JJOO del 92 van fer possible una transformació de la ciutat que va projectar Barcelona al món i avui en dia és una destinació turística de primer ordre.

En els més de vint anys transcorreguts des d'aleshores, Barcelona ha protagonitzat un fort creixement tant de la seva oferta com de la seva demanda, en nombre de visitants (de 1.874.734 el 1992 a 7.874.941 el 2014<sup>4</sup>) i de places d'allotjament (de 33.488 el 1992 a 71.013 el 2014), en serveis turístics, en capacitat organitzadora de grans fires i congressos, etc.

Evolució de turistes i pernoctacions a BCN (1992-2014).



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Departament d'Estadística, Ajuntament de Barcelona.

El turisme urbà, tant a Barcelona com a d'altres destinacions, s'ha desenvolupat seguint una pauta relativament comuna però hi ha almenys tres grans tendències que l'han impulsat:

- la mobilitat recreativa i l'estada de curta durada
- els elements culturals i patrimonials que actuen com a punts d'atracció
- la reestructuració i regeneració de l'espai urbà, el paisatge i la seva imatge

<sup>4</sup> Departament d'Estadística, Ajuntament de Barcelona



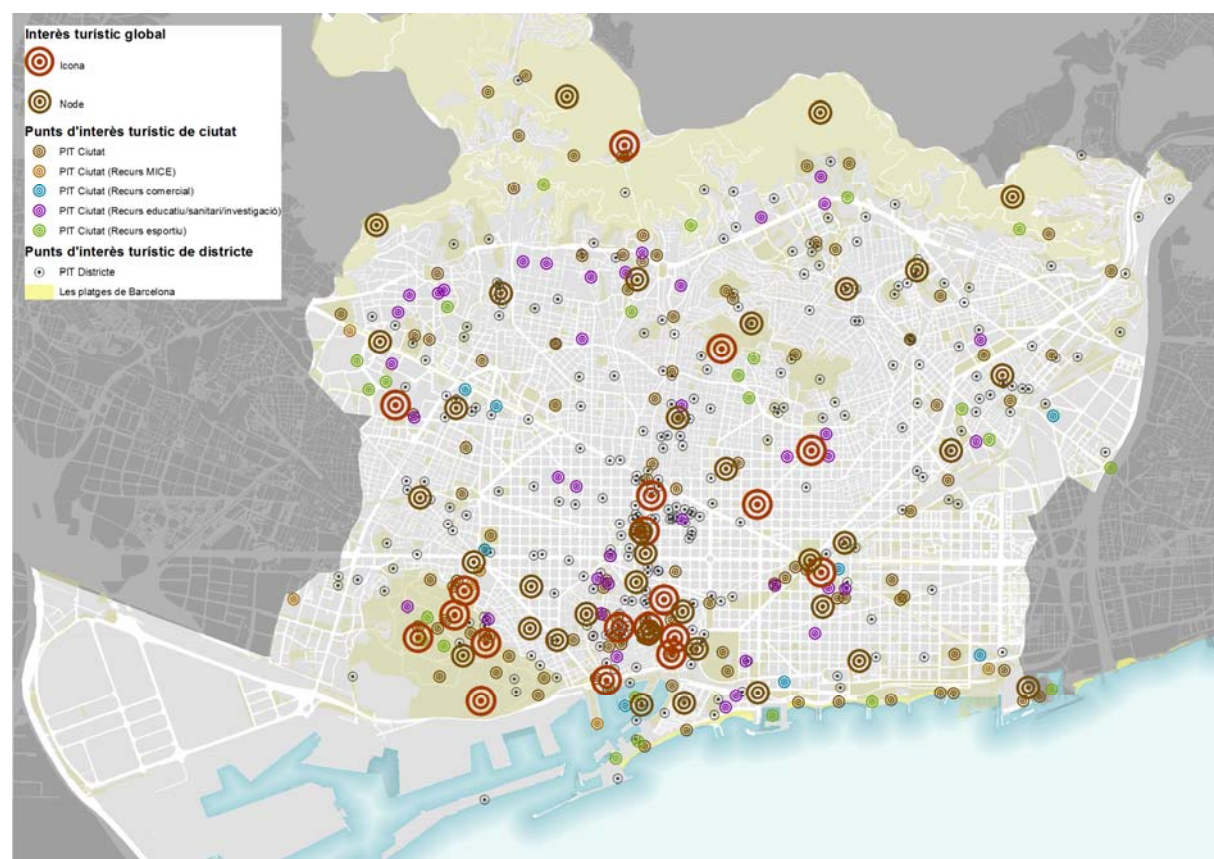
Tot i això, cal destacar l'existència d'alguns trets distintius propis de Barcelona:

- una desestacionalització de l'activitat turística al llarg de l'any
- un alt grau d'internacionalització (el 79,5% de viatgers són estrangers)
- una concentració territorial i ús intensiu de l'espai públic per part dels visitants

La concentració territorial i ús intensiu de l'espai públic s'explica, en part, per la mateixa particularitat del model de turisme d'estades relativament curtes en àrees urbanes que disposen d'un gran número de llocs ben definits, els quals representen al conjunt de la destinació i que el turista acostuma a identificar com a icònics i imprescindibles. En aquest sentit, l'atracció que produeixen alguns punts de la ciutat ha afavorit que els fluxos de visitants, lluny de distribuir-se de manera uniforme pel territori, es concentrin en determinats indrets: Ciutat Vella, els entorns de la Sagrada Família, Park Güell, etc.

Els desequilibris són pronunciat, amb repercussions tant en la qualitat de vida dels residents com en la qualitat ambiental dels espais urbans, i els impactes tan territorials com econòmics, socials i culturals, són molt heterogenis.

#### Punts d'interès turístic.

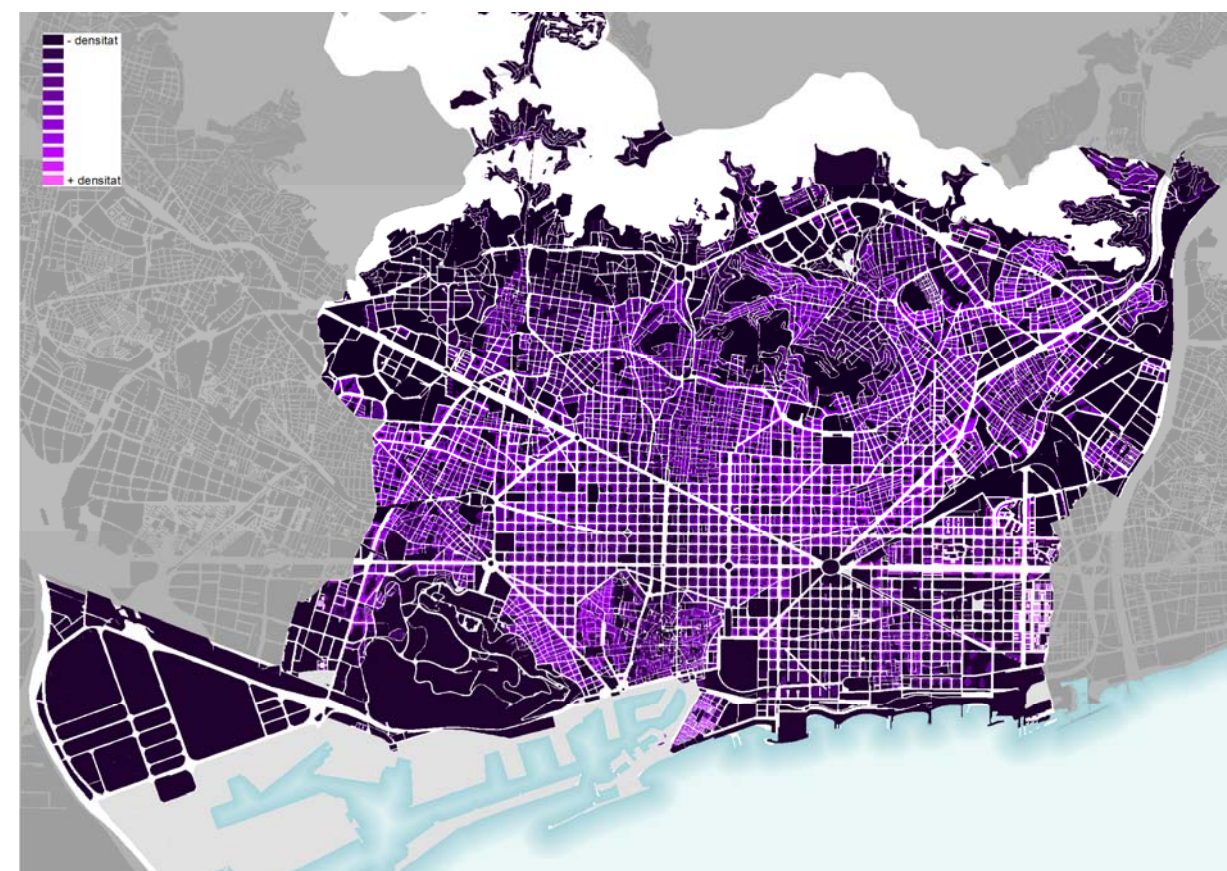


Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Departament d'Estadística, Ajuntament de Barcelona.

Una altra particularitat de Barcelona, a causa de les seves característiques territorials i sociodemogràfiques, és que es tracta d'una ciutat densa, compacta i amb una alta ocupació territorial. De fet, Barcelona és una de les destinacions turístiques amb major densitat de població en comparació a altres ciutats.

A la densitat de visitants o residents que per feina o estudis cada dia transiten per la ciutat, cal afegir-hi el gran volum de passatgers de creuers, 2.364.292 el 2014, que embarquen o desembarquen al port. Aquests passen unes hores a la ciutat i en general només visiten els llocs més emblemàtics esmentats amb anterioritat.

#### Mapa de densitat de la població.



Font: Elaboració pròpia de dades del Departament d'Estadística, Ajuntament de Barcelona.

Un dels perills als quals s'enfronta Barcelona és el desenvolupament d'una compacitat excessiva. La relació entre edificació i espai públic es decanta cap a la primera, la qual cosa es tradueix en un augment de la pressió urbana i té conseqüències de diversa naturalesa per a la ciutat i per al territori. La compacitat dels teixits urbans es reflecteix en claredat en el dèficit de verd, sobretot del verd d'ús quotidià o urbà (7 m<sup>2</sup>/habitant), que és el format pels espais verds incorporats a la trama urbana.

Ara bé, la proximitat d'usos i funcions urbanes en una ciutat compacta com Barcelona permet que la majoria dels ciutadans i dels turistes puguin gaudir-la sense restriccions. En els desplaçaments interns predomina amb una quota del 50% la mobilitat a peu i en bicicleta, i el transport públic, amb un 30%, té la capacitat per oferir un servei regular.

De manera similar ocorre amb els turistes, ja que per desplaçar-se dins la ciutat utilitzen principalment el transport públic, amb el metro al capdavant, i els desplaçaments a peu. En aquest sentit, les emissions de contaminants provocades per la mobilitat interna del turistes seran menors respecte a altres destinacions amb models de ciutat difusa.

Una compacitat excessiva i el creixement del turisme ha provocat en diversos llocs i barris de Barcelona símptomes d'esgotament. El cas més paradigmàtic és Ciutat Vella que s'ha convertit en el centre turístic indiscutible de Barcelona al concentrar el principal llegat patrimonial, històric i artístic de la ciutat. Aquest districte, que aglutina el 33,5% dels establiments i una part important dels habitatges d'ús turístic, es caracteritza per una trama urbanística molt particular de carrers estrets i amb una notable densitat i diversitat d'usos.

En aquests moments, la desconcentració territorial de l'activitat turística es configura a Barcelona com un dels principals reptes. El territori és el principal recurs de la ciutat i l'activitat turística hi té una forta incidència ja que és un gran consumidor d'espai i contribueix a la seva estructuració. A més, les activitats destinades al turisme avui en dia tenen més poder que la resta d'usos quotidians ja que els turistes solen tenir una major capacitat de consum.

Així, una infraestructura turística modifica de manera important el seu entorn a causa de l'excessiva ocupació de l'espai públic i la demanda d'una gran quantitat de serveis públics com serveis de neteja i de seguretat ciutadana, el desplaçament dels comerços tradicionals que són substituïts per restaurants, botigues de regals, etc., i també la generació de molèsties als residents com sorolls, augment dels preus i, fins i tot, la pèrdua de personalitat dels barris.

La relació entre turisme i medi ambient constitueix una prioritat pel territori i l'espai. L'estratègia actual està basada en la capacitat de consumir recursos, i en general s'entén que l'avantatge és d'aquell que en pot consumir més, que en el cas de Barcelona es troben força limitats: sense espais nous per desenvolupar, escassetat d'aigua, etc.

Per això, és important que el turisme de Barcelona es desenvolupi de forma sostenible. La sostenibilitat es fonamenta en la reducció creixent de la pressió sobre el territori i, per tant, ha d'incloure l'ús racional dels recursos naturals, la protecció i millora del medi ambient, la prevenció i reducció de la contaminació, així com l'ús equilibrat dels espais públics, el paisatge urbà i la convivència ciutadana.

La concentració de la població i d'un gran nombre d'activitats en un àmbit territorial limitat com Barcelona generen una demanda que en la majoria dels casos supera els recursos disponibles, de manera que cal anar a buscar-los a indrets més llunyans i a construir infraestructures i xarxes de transport que permetin garantir l'abastament.

El desconeixement per part dels turistes de com funciona la ciutat, així com uns nivells de consciència ambiental més baixos, pot dificultar l'ús òptim dels recursos ambientals de que disposa la ciutat de Barcelona.

Així, les successives sequeres, i especialment amb la del 2007-2008, ha fet que la població hagi pres consciència de la necessitat d'estalviar aigua i el consum domèstic s'ha reduït de manera important els darrers anys. El consum d'aigua per habitant i dia va ser de 104,41 litres el 2014, 28,76 litres menys que l'any 1999.

Un altre exemple pot ser la recollida selectiva de residus. El desplegament a tota la ciutat de contenidors diferenciats facilita la recollida selectiva però en altres ciutats els contenidors no es troben al carrer, es fraccionen de manera diferent o la simbologia de colors és una altra.

A aquesta complexa situació, s'hi afegeix la dificultat de mesurar quina és la veritable capacitat de càrrega de la ciutat. Els aspectes que s'han de tenir en compte són nombrosos: la ocupació, la qualitat de vida general de la població, els beneficis econòmics dels visitants en la conservació, la potenciació i creixement de serveis, entre d'altres.

#### a. Sostenibilitat del turisme a Barcelona

Segons la Organització Mundial del Turisme, el turisme sostenible està definit com:

“El turisme que tingui plenament en compte els seus impactes econòmics, socials i ambientals actuals i futures, atenent les necessitats dels visitants, la indústria, el medi ambient i les comunitats d'acollida” (UNEP i UNWTO, 2005).

Un turisme sostenible haurà de:

- 1) Fer un ús òptim dels recursos ambientals que constitueixen un element clau en el desenvolupament del turisme, el manteniment dels processos ecològics essencials i ajudant a conservar el patrimoni natural i la biodiversitat.
- 2) Respectar l'autenticitat sociocultural de les comunitats amfitriones, conservar la seva construcció i viure el patrimoni cultural i els valors tradicionals, i contribuir a la comprensió intercultural i la tolerància.
- 3) Assegurar unes activitats econòmiques viables, a llarg termini, proporcionant beneficis socioeconòmics a tots els interessats que estan ben distribuïts, entre ocupació estable i d'oportunitats de generació d'ingressos i serveis socials per a les comunitats amfitriones, i contribuir a la mitigació de la pobresa.

Els principis de sostenibilitat es refereixen als aspectes mediambiental, econòmic i sociocultural del desenvolupament turístic, havent-se d'establir un equilibri adequat entre aquestes tres dimensions per garantir la seva sostenibilitat a llarg termini.

El desenvolupament sostenible del turisme exigeix la participació de tots els agents rellevants i és un procés continu que requereix un seguiment constant de les seves incidències, per introduir les mesures preventives o correctives que siguin necessàries.

Així doncs, la integració de la perspectiva de la sostenibilitat en el turisme a Barcelona es fa palesa en diferents compromisos i accions de la ciutat.

#### Agenda 21

Una de les línies d'acció del Compromís Ciutadà per la Sostenibilitat 2012-2022, que concreta els objectius de l'Agenda 21 de la ciutat de Barcelona, és la d'avançar en un turisme sostenible en equilibri amb el territori i que reverteixi positivament en la comunitat local. Aconseguir la corresponsabilització 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.

#### Dia Mundial del Medi Ambient

Des de Turisme de Barcelona se celebra el dia mundial del medi ambient aplicant descomptes en visites guiades a peu i en autocar i amb la recomanació de triar allotjament i serveis turístics sostenibles i inclusius, consumir productes ecològics i de proximitat, estalviar energia en l'allotjament durant l'estada, comprar productes de la zona i moure's en transport públic.

### Carta de Turisme Responsable

Al 2010 Barcelona va signar la Carta de Turisme Responsable considerant els principis generals continguts en les convencions i declaracions internacionals de la UNESCO sobre la diversitat cultural (2001), Convencions de la UNESCO per la salvaguarda del patrimoni cultural, natural i tangible (1972) i intangible (2003), el Codi Ètic del Turisme de la OMT (1999), la Carta Mundial del Turisme Sostenible (1995) i la Declaració de Ríó (1992) i el Pla d'Acció de Johannesburg (2002).

Amb aquesta signatura, Barcelona es compromet a:

1. Promoure el debat internacional entorn dels problemes relatius a la diversitat cultural i la sostenibilitat i la seva vinculació amb el desenvolupament turístic als fòrums socials, professionals o científics.
2. Desenvolupar mitjans de sensibilització i formes de cooperació entre tots els actors implicats amb la destinació, orientades a la salvaguarda i posada en valor de la diversitat cultural i al millor coneixement del patrimoni tangible i intangible.
3. Promoure i facilitar l'intercanvi de coneixements i de bones pràctiques turístiques destinades a fomentar un turisme responsable amb la diversitat cultural i el desenvolupament sostenible.
4. Promoure projectes de demostració que serveixin de referent per a un desenvolupament turístic sostenible i destaquin la diversitat cultural de les destinacions.
5. Incorporar als programes d'investigació, formació i educació especialitzada en turisme, la diversitat cultural com a recurs turístic essencial.
6. Fomentar l'aplicació de les noves tecnologies de la informació i de la comunicació com a instrument de valorització de la diversitat cultural de les destinacions i facilitar una millor comprensió d'aquest recurs per part dels turistes.
7. Incorporar polítiques i estratègies de preservació i valorització del patrimoni cultural i natural en el procés de la planificació turística, parant especial atenció al patrimoni immaterial, donada la fragilitat d'aquest recurs.
8. Contribuir a la creació, desenvolupament i implementació de nous productes i activitats turístiques que facilitin la utilització respectuosa del patrimoni cultural, natural i immaterial.

### Ciutat compromesa amb el medi ambient, considerant el turisme

L'informe ambiental 2013 de la ciutat de Barcelona recull l'estat del medi ambient a la ciutat i el seu compromís. En els diferents temes d'anàlisi el turisme surt en diferents aspectes:

Resiliència i adaptació al canvi climàtic: conseqüències del canvi climàtic, demanda d'aigua

Ús sostenible del sòl: pressió del turisme en els serveis de la ciutat, regeneració de l'espai públic

Cicle de l'aigua: població flotant

Mobilitat i transport urbà: planificació del transport públic

Contaminació acústica: activitats d'oci


Ambientalització municipal i economia verda: certificació Biosphere, Responsabilitat Social Corporativa al sector hotelier

Smart city: mapa Barcelona + sostenible

### Certificacions ambientals<sup>5</sup>

A la ciutat de Barcelona hi ha 7 allotjaments turístics que disposen de ecoetiquetes principals, que identifiquen productes ambientalment preferibles enfront la mitjana de productes similars dins de la seva categoria. Són atorgades per part d'un organisme independent que no intervé en el mercat i es basen en les consideracions del cicle de vida.

El distintiu de garantia de qualitat ambiental de la Generalitat el tenen 4 establiments turístics, el distintiu EMAS dos establiments hotelers i l'etiqueta Ecolabel europea una instal·lació juvenil. Aquests representen un 2,7% dels albergs i un 0,6% dels hotels, hostals i pensions de Barcelona.

			
<b>Instal·lacions juvenils</b>			
Fundació Pere Tarrés - Alberg Pere Tarrés (Barcelona)	x		
Alternative Creation SL - Sleep Green-eco Youth Hostel Barcelona		x	
Generator BCN1, SL - Generator Hostel Barcelona		x	
<b>Establiments hotelers</b>			
Generator BCN1, SL - Generator Hostel Barcelona		x	
MAJESTIC HOTEL SPA, SL - HOTEL MAJESTIC (Barcelona)	x		
BARCELONA RESORT, SL - HOTEL BARCELONA PRINCESS (Barcelona)		x	
TURISVALL, SL - HOTEL ALIMARA (Barcelona)			x

Més enllà de les ecoetiquetes principals (més exigents ambientalment), també hi ha altres certificacions ambientals que s'utilitzen en el marc del turisme i tenen aplicabilitat a Barcelona. La Global Sustainable Tourism Council estableix criteris de sostenibilitat per hotels i touroperadors. Els criteris es van establir al 2012 i estan en revisió.

Indiquen què s'ha de fer, no com fer-ho, ni com saber si s'ha assolit l'objectiu. I es recomana que s'apliquin tots els criteris en la mesura del possible. Si algun dels criteris no és aplicable es justifica el no compliment.

<sup>5</sup>

[http://mediambient.gencat.cat/ca/05\\_ambits\\_dactuacio/empresa\\_i\\_produccio\\_sostenible/ecoproductes\\_i\\_ecoserveis/etiquetatge\\_ecologic\\_i\\_declaracions\\_ambientals\\_de\\_producte/establiments\\_turistics\\_certificats/](http://mediambient.gencat.cat/ca/05_ambits_dactuacio/empresa_i_produccio_sostenible/ecoproductes_i_ecoserveis/etiquetatge_ecologic_i_declaracions_ambientals_de_producte/establiments_turistics_certificats/)



Categories dels criteris:

- A. Demostrar una gestió sostenible eficaç.
- B. Maximizar els beneficis socials i econòmics de la comunitat local i minimitzar els impactes negatius.
- C. Maximitzar els beneficis pel patrimoni cultural i minimitzar els impactes negatius
- D. Maximitzar els beneficis pel medi ambient i minimitzar els impactes negatius.
  - D.1. Conservar els recursos
  - D.2. Reduir la contaminació
  - D.3. Conservar la biodiversitat, els ecosistemes i els paisatges.

Diferents estàndards certifiquen que es compleixin els criteris o estan alineats amb aquests. Els estàndards que estan alineats amb els criteris establerts per Global Sustainable Tourism Council són els següents:



Els estàndards aprovats que segueixen els criteris són *Biosphere Responsible Tourism* i *EarthCheck*.

La ciutat de Barcelona ha apostat per la certificació Biosphere des de diferents nivells. La ciutat va ser certificada Biosphere World Class Destination, i també un touroperador i diferents allotjaments turístics han obtingut la certificació Biosphere<sup>6</sup>.



<p><b>Destinacions turístiques</b></p> <p>Barcelona, BWCD 001/2011 ITR</p> <p>Catalunya, BDT 003/2015 ITR</p> <p><b>Touroperador</b></p> <p>Barcelona Guide Bureau - BTTOO 001/2014</p> <p><b>Allotjaments turístics:</b></p> <p>Hotel Melià Barcelona Sarrià, BH 008/2009</p> <p>Hotel Melià Barcelona Sky, BH 001/2010</p> <p>Andante Hotel - BH 001/2013</p> <p>Twentytú Hi-Tech Hostel - BH 001/2015</p> <p>Hotel Pulitzer, BH 002/2015</p>
---

Tanmateix cal dir que només un 0.75% dels hotels, hostals i pensions de Barcelona tenen certificació Biosphere, fet que representa menys del 0.05% del total d'allotjaments turístics de la ciutat.

**Certificacions energètiques**

Les certificacions energètiques dels edificis es fan com a mesura del comportament energètic de l'edifici, sobretot pel que fa als elements constructius (aïllaments, tancaments, pont tèrmics), però també de l'eficiència dels sistemes actius que garanteixen el confort.

Aquestes certificacions es fan a nivell de local o habitatge. Actualment tots els edificis de nova construcció han de disposar del certificat energètic, i dels edificis vells és obligatori disposar-ne en el moment de fer una compra-venda o el lloguer, i és per això que no tots els habitatges o locals disposen de certificació energètica.

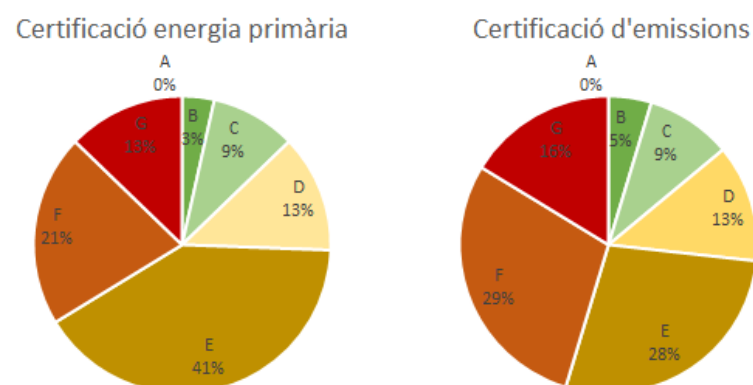
L'ICAEN disposa d'un registre de totes les certificacions energètiques dels habitatges i locals que en tenen vinculada a la referència cadastral.

És difícil dur a terme una valoració de les certificacions energètiques dels allotjaments turístics, ja que del cens no es disposa la informació cadastral a nivell de local i en canvi la informació cadastral sobre l'ús en molts casos no correspon amb l'ús real (o categoria).

Un 1,7% dels locals classificats en el cadastre com a allotjaments turístics (no necessàriament coincident amb el cens d'allotjaments turístics) tenen certificació energètica i d'emissions. Les certificacions es situen a la banda més ineficient i més emissiva. Pràcticament 3/4 parts dels locals certificats tenen certificació E o inferior:

<sup>6</sup> <https://www.biospheretourism.com/>

**Certificació energètica primària i d'emissions per categoria.**

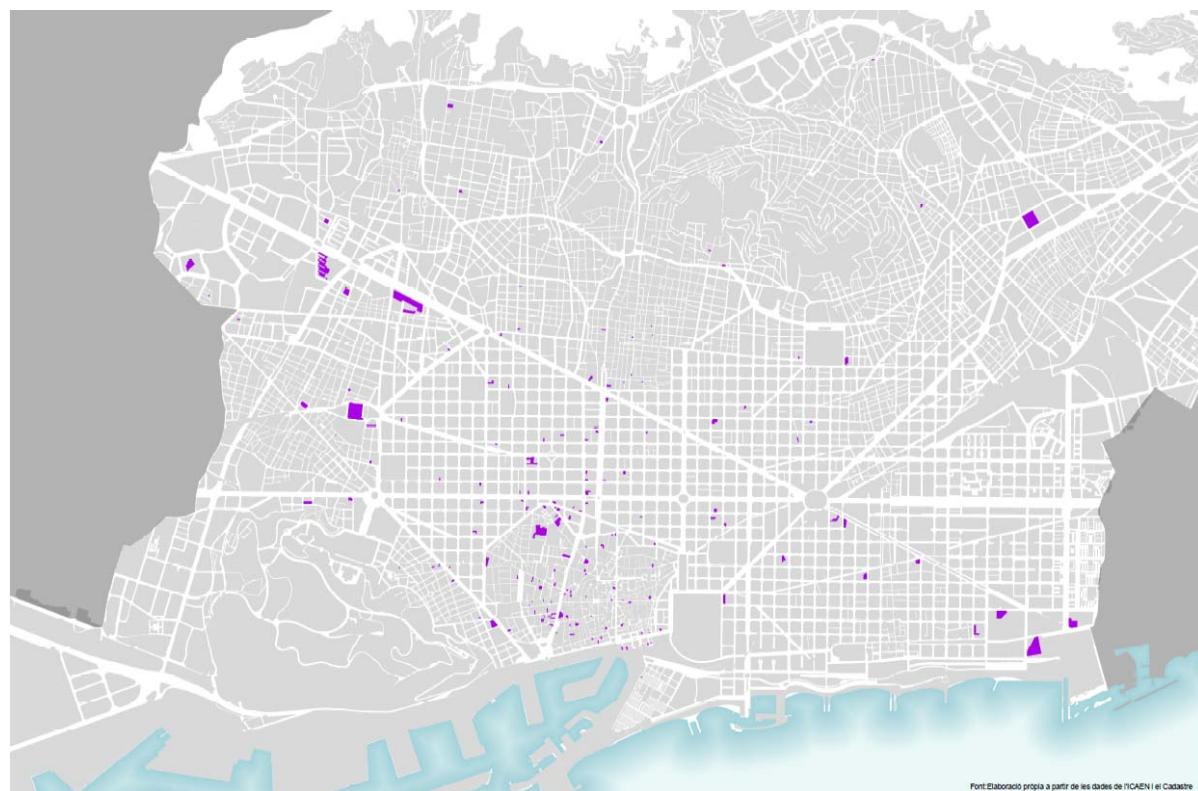


Font: Elaboració pròpia a partir del registre d'edificis certificats de l'ICAEN i el cadastre

En aquest sentit cal per una banda disposar de les referències cadastrals de tots els allotjaments turístics i per altra avançar en la certificació d'aquests allotjaments per tal de tenir una valoració més acurada del comportament energètic d'aquests edificis i locals.

Per altra banda, la mostra anterior ja ens indica que queda molt camí per recórrer tant en la millora de l'eficiència energètica.

**Ubicació de les parcel·les que contenen locals classificats com a allotjaments turístics que disposen de certificació energètica i d'emissions.**



Font: Elaboració pròpia a partir del registre d'edificis certificats de l'ICAEN i el cadastre

**5. AVALUACIÓ DE LES EXTERNALITATS AMBIENTALS DEL TURISME A BARCELONA**

El turisme presenta una limitació inicial a qualsevol avaluació quantitativa, pel seu caràcter transversal, difús i sinèrgic. A més, la disponibilitat de dades reals dels fluxos metabòlics que genera el sector són escàs o inexistent i no només a Barcelona, però també a altres ciutats del circuit turístic global.

D'aquesta forma, s'ha utilitzat estimacions a partir de bibliografia disponible o dades genèrics dels consums a partir de fonts públiques. Dins d'aquesta informació disponible, els resultats obtinguts són estimacions dels fluxos metabòlics i no valors exactes dels consums dels allotjaments.

**a. Recursos Hídrics**

El subministrament d'aigua a la ciutat de Barcelona està dins del marc de la gestió del cicle de l'aigua de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), on les principals fonts d'aigua potable són masses d'aigua superficials originàries del riu Ter amb 47% i Llobregat amb 38% i les restants aportacions d'aigua subterrània i aigua dessalinitzada.

Els allotjaments turístics presenten una gran variabilitat de consums. Els hotels tenen un comportament diferent que un HUT i els hotels de 5 estrelles un consum diferent que hotels de 1 estrella. A més, si disposen de restaurant, jardí privat, piscina, centres de *fitness* o de estètica, o si externalitzen el servei de bugaderia canvia totalment el consum d'aigua que fa l'allotjament. Aquesta variabilitat d'equipaments i la dificultat en establir un padró comú per categoria d'allotjaments fa l'avaluació del consum d'aigua molt complexa.

Paral·lelament, molts hotels ofereixen serveis al públic en general, com restaurant, centres de *fitness* o d'estètica que fan una contribució important pel consum total d'aigua. Els hotels que ofereixen aquests serveis, els seus consums d'aigua són més complexos i no poden ser totalment explicats únicament per la taxa d'ocupació.

El consum total d'aigua a Barcelona a l'any de 2015 va ser de 93.251.934 m<sup>3</sup> dels quals 61.800.804 m<sup>3</sup> són del sector domèstic<sup>7</sup>. Això suposa un consum diari per càpita de 105,1 l/hab.dia, valor per sota del valor mitjà de Catalunya (117 l/hab.dia) o del total nacional (130 l/hab.dia)<sup>8</sup>.

Segons la Guia d'hotels més Sostenibles (2010), el consum d'aigua del sector hotelier és podria situar entre 3.900.000 m<sup>3</sup> i 5.600.000 m<sup>3</sup> anuals<sup>9</sup>. Aquesta estimació correspondria a un consum entre 10% i els 15% del consum no domèstic de la ciutat, referent al mateix any (els valors fan referència només a oferta d'hotels).

Existeix una manca de dades sobre els consums reals d'aigua dels allotjaments turístics d'una forma generalitzada. No existeix un informe anual que detalli els consums reals per allotjament o per tipologia i amb la seva variació mensual.

El 2004 es va presentar un estudi del consum d'aigua als edificis de la Regió Metropolitana de Barcelona, que va estimar ratis de consums per pernoctació de 18 hotels de la Regió Metropolitana de Barcelona (les dades són

<sup>7</sup> Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona, 2015.

<sup>8</sup> Encuesta sobre el Suministro y Saneamiento del Agua. Instituto Nacional de Estadística. Octubre de 2015. Els valors es refereixen l'any de 2013.

<sup>9</sup> Estimada a partir del nombre de pernoctacions i de dos valors de referència de consum d'aigua per pernoctació: 335 i 480 litres per pernoctació per l'any 2009.

referents el l'any de 2002). La taula següent presenta les taxes de consum per diferents categories d'hotel, d'acord amb el estudi citat.

#### Consums per tipologia d'hotel segon l'Estudi del consum d'aigua als edificis de la RMB.

Àmbit	RMB
Any	2002
Tipologia	l/pernoctació.d
5*	<b>343,0</b>
4*	<b>431,7</b>
3*	<b>172,9</b>
2*	<b>209,3</b>
1*	<b>180,6</b>

Font: Estudi del consum d'aigua als edificis de la Regió Metropolitana de Barcelona (2004).

Per una primera estimació del consum d'aigua del sector, a més d'assumir aquestes taxes de consum, s'haurà de fer algunes aproximacions addicionals:

- Considerar el mateix consum dels hotels de 5 estrelles per els hotels de gran luxe.
- Considerar el mateix consum dels hotels de 4 estrelles per els hotels de 4 estrelles superior.
- Hostals, pensions, albergs de joventut, residències i hotels sense informació de categoria al mateix consum que hotels d'un estrella.
- Apartaments turístics i HUT's el mateix consum per càpita de la ciutat de Barcelona (105,1 l/hab., 2015).

Per altre banda, també es va considerar algunes aproximació per la taxa d'ocupació per falta d'informació per algunes tipologies. Així, es va considerar pels Hotels Gran Luxe, la mateixa taxa que per Hotels 5 estrelles, per Aparthotels la mateixa taxa d'ocupació que HUT's i Albergs, Residències i hotels sense informació de categoria la taxa d'ocupació dels hotels d'una estrella. Els valors a negrito de la taxa d'ocupació es refereixen a 2015, segon l'Informe anual de turisme de Turisme de Barcelona i Cambra del Comerç.

A partir d'aquestes aproximacions es pot fer una primera estimació del consum total del sector, aplicant la taxa d'ocupació per tipologia sobre el nombre de llits disponibles. Tenint en compte totes les aproximacions i consideracions efectuades es calcula que el consum d'aigua en 2015 dels allotjaments turístics a Barcelona pot representar aproximadament 8,9% del consum total de la ciutat. Tot i així, dada les limitacions dels càlculs, es haurà de llegir aquest valor com merament indicatiu i en ordre de magnitud, i no pas un valor exacte del consum del sector.

#### Consum d'aigua dels establiments, 2015.

	Establiments <sup>[1]</sup>	Places <sup>[1]</sup>	Estimació	l/pernoctació	Ocupació (places) <sup>[2]</sup>	Consum d'aigua estimada [m <sup>3</sup> ]
Hotels	Gran Luxe	16	5.073	343,0	0,64	406.473
	5*	15	5.108	343,0	<b>0,64</b>	409.277
	4* superior	24	6.676	431,0	0,70	735.164
	4*	130	27.980	431,0	<b>0,70</b>	3.081.172
	3*	110	13.733	172,0	<b>0,76</b>	655.240
	2*	38	3.581	209,0	<b>0,78</b>	213.078
	1*	43	2.556	180,0	<b>0,74</b>	124.268
	Sense categoria	6	724	180,0	0,74	35.199
	4* superior	1	64	105,1	0,68	1.669
	4*	10	1.388	105,1	0,68	36.207
Aparthotels	3*	8	653	105,1	0,68	17.034
	2*	5	159	105,1	0,68	4.148
	1*	2	68	105,1	0,68	1.774
	Sense categoria	1	54	105,1	0,68	1.409
	Hostals o Pensions	287	6.316	180,0	0,65	269.725
Apartaments Turístics	11	739	105,1	<b>0,49</b>	13.891	
HUT	9.669	59.014	105,1	0,68	1.539.429	
Albergs de Joventut	123	9.032	180,0	0,74	439.118	
Residències	47	5.564	180,0	0,74	270.511	
<b>TOTAL</b>	<b>10.546</b>	<b>148.482</b>				<b>8.254.785</b>
<b>Consum d'aigua total Barcelona 2015 <sup>[3]</sup></b>						<b>93.251.934</b>
<b>Contribució del sector en el consum d'aigua total [%]</b>						<b>8,9</b>

En cursiva - Estimació.

[a] - Per falta d'informació s'estima el mateix consum que dels Hotels 4\*.

[b] - Per falta d'informació s'estima el mateix consum i taxa d'ocupació que els Hotels 1\*.

[c] - Per falta d'informació s'estima el mateix consum per càpita de Barcelona en 2015 (105,1 l/hab.d) i la mateixa taxa d'ocupació dels HUT's.

[1] - Cens d'establiments d'allotjaments turístic (actualitzat, 2016). Ajuntament de Barcelona.

[2] - En negreta els valors extrets de l'Informe anual de Turisme de Barcelona i Cambra del Comerç (2014). En cursiva gris una estimació en base el mateix informe.

[3] - Departament d'Estadística, Ajuntament de Barcelona. [http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/anuari/cap14/C1404040.htm]

Font: Elaboració pròpia.

Per altre banda, el impacte en relació el recurs aigua es fa més visible en els mesos de major temperatura on és major l'estrès hídric, que coincideixen amb els mesos de major ocupació turística. Aplicant el mateix procediment per una situació hipotètica de plena d'ocupació turística durant un mes, l'estimació del consum d'aigua del sector és lleugerament superior a 970.000 m<sup>3</sup>. A títol de comparació, si es considera el mes de major consum d'aigua del any 2015 (juliol, segon el Departament d'estadística del Ajuntament de Barcelona), el sector turisme podria situar entre els 10,6% del consum total de la ciutat.



Consum d'aigua dels establiments en situació de plena ocupació durant 30 dies.

	Establiments <sup>[1]</sup>	Places <sup>[1]</sup>	Estimació	l/pernoctació	Ocupació (places) <sup>[2]</sup>	Consum d'aigua estimada [m <sup>3</sup> ]
<b>Hotels</b>						
Gran Luxe	16	5.073		343,0	1,00	52.201
5*	15	5.108		343,0	1,00	52.561
4* superior	24	6.676	[a]	431,0	1,00	86.321
4*	130	27.980		431,0	1,00	361.781
3*	110	13.733		172,0	1,00	70.862
2*	38	3.581		209,0	1,00	22.453
1*	43	2.556		180,0	1,00	13.802
Sense dades	6	724	[b]	180,0	1,00	3.910
<b>Aparthotels</b>						
4* superior	1	64	[c]	105,1	1,00	202
4*	10	1.388	[c]	105,1	1,00	4.376
3*	8	653	[c]	105,1	1,00	2.059
2*	5	159	[c]	105,1	1,00	501
1*	2	68	[c]	105,1	1,00	214
Sense categoria	1	54	[c]	105,1	1,00	170
<b>Hostals o Pensions</b>	287	6.316	[b]	180,0	1,00	34.106
<b>Apartaments Turístics</b>	11	739	[c]	105,1	1,00	2.330
<b>HUT</b>	9.669	59.014	[c]	105,1	1,00	186.071
<b>Albergs de Joventut</b>	123	9.032	[b]	180,0	1,00	48.773
<b>Residències</b>	47	5.564	[b]	180,0	1,00	30.046
<b>TOTAL</b>	<b>10.546</b>	<b>148.482</b>				<b>972.741</b>
<b>Consum d'aigua total Barcelona Juliol 2015 <sup>[3]</sup></b>						<b>9.180.677</b>
<b>Contribució del sector en el consum d'aigua total [%]</b>						<b>10,6</b>

En cursiva - Estimació.

[a] - Per falta d'informació s'estima el mateix consum que dels Hotels 4\*.

[b] - Per falta d'informació s'estima el mateix consum i taxa d'ocupació que els Hotels 1\*.

[c] - Per falta d'informació s'estima el mateix consum per càpita de Barcelona en 2015 (105,1 l/hab.d) i la mateixa taxa d'ocupació dels HUT's.

[1] - Cens d'establiments d'allotjaments turístic (actualitzat, 2016). Ajuntament de Barcelona.

[2] - Hipòtesi teòrica de plena ocupació.

[3] - Departament d'Estadística, Ajuntament de Barcelona. [http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/anuari/cap14/C1404040.htm]

Font: Elaboració pròpia.

La primera i principal observació sobre aquests càlculs és la manca de dades referent als consums reals dels establiments turístics. Per una estimació més acurada, es necessita estudis més detallats i valors reals de consum. Per altra banda, cal també conèixer els consums estructurals (sense ocupació), ja que els valors obtinguts únicament per via de la taxa d'ocupació, poden ser insuficients. L'àrea de jardí, el servei de bugaderia, centres de fitness i restaurants són característiques importants alhora d'estimar consums globals del sector.

b. Recursos Energètics

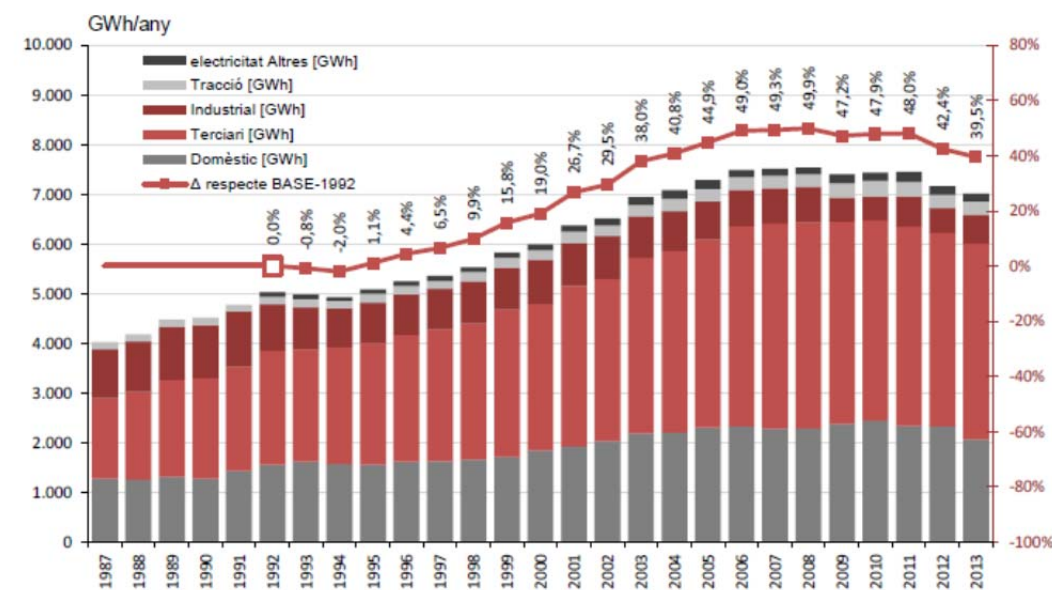
Des del punt de vista dels recursos energètics cal destacar l'elevada dificultat de disposar de dades de consum d'energia dels allotjaments turístics de la ciutat de Barcelona.

Per una banda ens trobem que les últimes dades de consum energètic disponibles a nivell de ciutat són del 2013 el que implica un important desfasament temporal respecte l'últim cens d'allotjaments turístics.

Per altra banda, les dades de consum energètic es disposen de forma agregada pel conjunt de la ciutat i diferenciant únicament els grans sectors: residencial, terciari, industrial i transport (principalment).

Així per exemple, es pot veure com l'evolució en el consum d'electricitat, aquest consum ha tingut una evolució creixent en el conjunt de la ciutat i únicament en els darrers anys s'ha estancat o fins i tot s'ha reduït de forma lleugera.

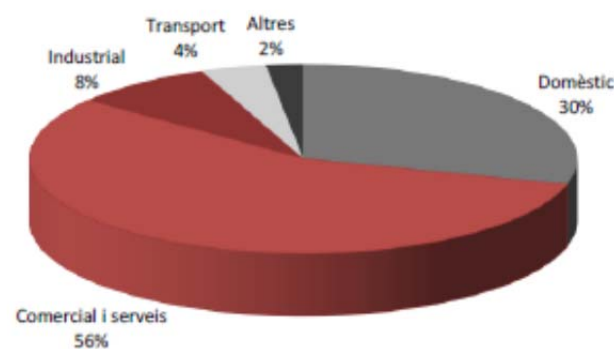
Evolució del consum elèctric de la ciutat de Barcelona per sectors (1987-2013).



Font: Agència d'Energia de Barcelona (Balanç 2013) a partir de les dades de l'ICAEN.

Destacar precisament que és el sector terciari el que ha crescut més en tots aquests anys i com es mostra al següent gràfic ha passar a suposar el 56% de tot el consum elèctric al 2013.

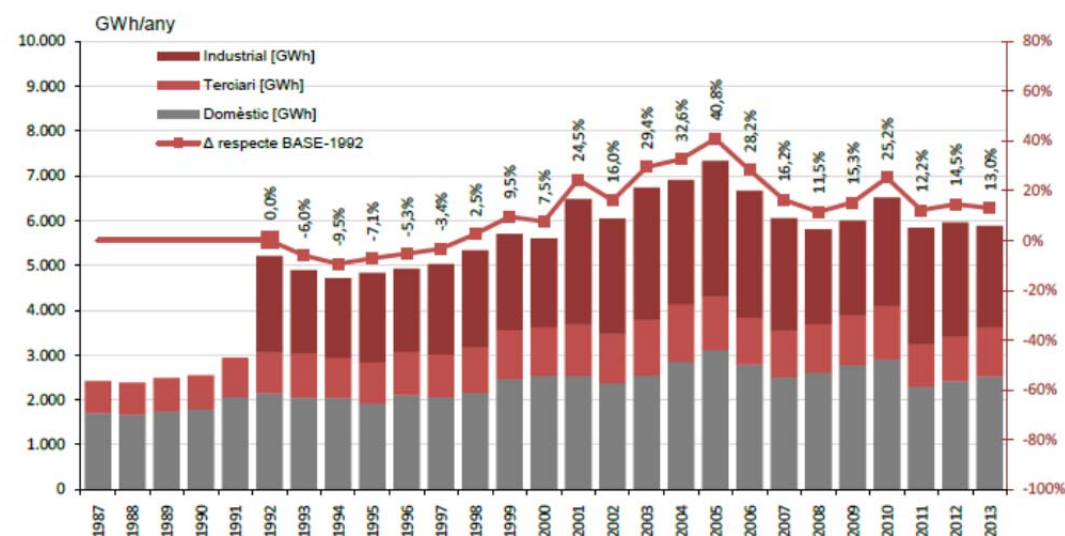
:Distribució del consum elèctric de Barcelona per sector al 2013.



Font: Agència d'Energia de Barcelona (Balanz 2013) a partir de les dades de l'ICAEN.

Pel que fa al consum de gas natural, a la ciutat es va produir un creixement fins al 2005 en que es va iniciar una davallada fins a establir-se al voltant del 2011.

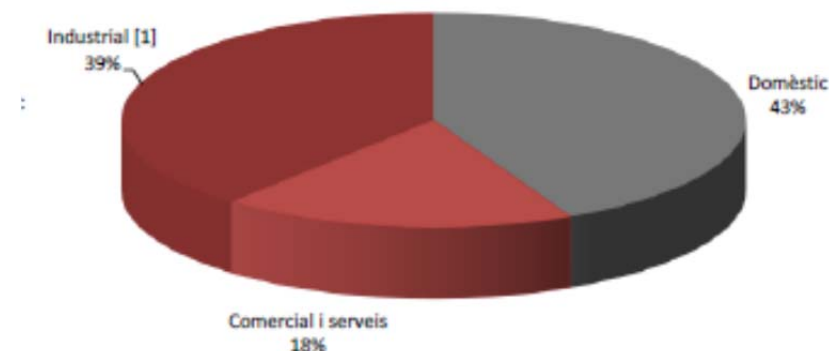
Evolució del consum de gas natural de la ciutat de Barcelona per sectors (1987-2013).



Font: Agència d'Energia de Barcelona (Balanz 2013) a partir de les dades de l'ICAEN.

En el consum de gas natural, el sector terciari té un pes molt menor, situant-se al 2013 sobre el 18%. Cal dir que en aquest sector el consum de gas ha tingut un creixement bastant continuat.

Distribució del consum de gas natural de Barcelona per sector al 2013.



Font: Agència d'Energia de Barcelona (Balanz 2013) a partir de les dades de l'ICAEN.

Cal destacar que les dades de consum elèctric i de gas natural són dades a nivell de ciutat que no permeten un adequat anàlisi del sector.

Per una banda, molts dels consums energètics dels Habitatges d'Ús Turístics (HUT's) i dels apartaments turístics i algunes pensions i fins i tot algun ús hotelier és probable que estiguin comptabilitzats dins dels consums domèstics i d'altres estiguin dins dels consums del sector terciari.

En el marc d'aquests anàlisis de ciutat que s'han realitzat en la elaboració dels plans energètics (PMEB i PECQ) i els balanços energètic de ciutat, s'han dut a terme estimacions d'alguns sectors, entre ells l'hotelier. Aquesta aproximació es fa a través de l'estimació de consums per unitat de superfície en funció de la categoria de l'hotel i de la informació cadastral amb aquests usos i categories.

Per aquesta estimació només es consideren hotels, pensions i hostals, i es classifiquen en 4 categories<sup>10</sup>:

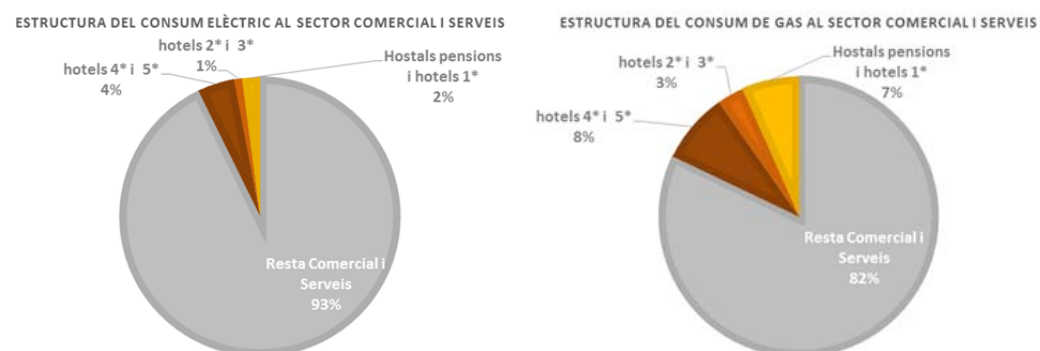
- Pensions, hostals i hotels 1 estrella < 500 m<sup>2</sup>
- Pensions, hostals i hotels 1 estrella < 500 m<sup>2</sup>
- Hotels 2 i 3 estrelles
- Hotels 4 i 5 estrelles

Segons aquestes estimacions, al 2013 el sector hotelier hauria consumit uns 229 GWh<sup>11</sup> d'electricitat, el que representa un 7% del consum del sector terciari, i també hauria consumit uns 119 GWh de gas natural, suposat un 17% del total del sector terciari.

<sup>10</sup> Aquesta agrupació es fruit d'estudis antics de l'ICAEN que van permetre establir els ratis de consum en funció de la categoria.

<sup>11</sup> Segons dades facilitades per ENDESA a l'Agència d'Energia de Barcelona, el sector hotelier va consumir uns 239 GWh. Aquesta informació és parcial ja que només inclou les dades de comercialització d'ENDESA i faltarien la resta de comercialitzadores. Per altra banda caldria veure com s'ha realitzat la classificació d'ús hotelier (quines categories inclou)

Estructura del consum energètic del sector comercial i serveis.



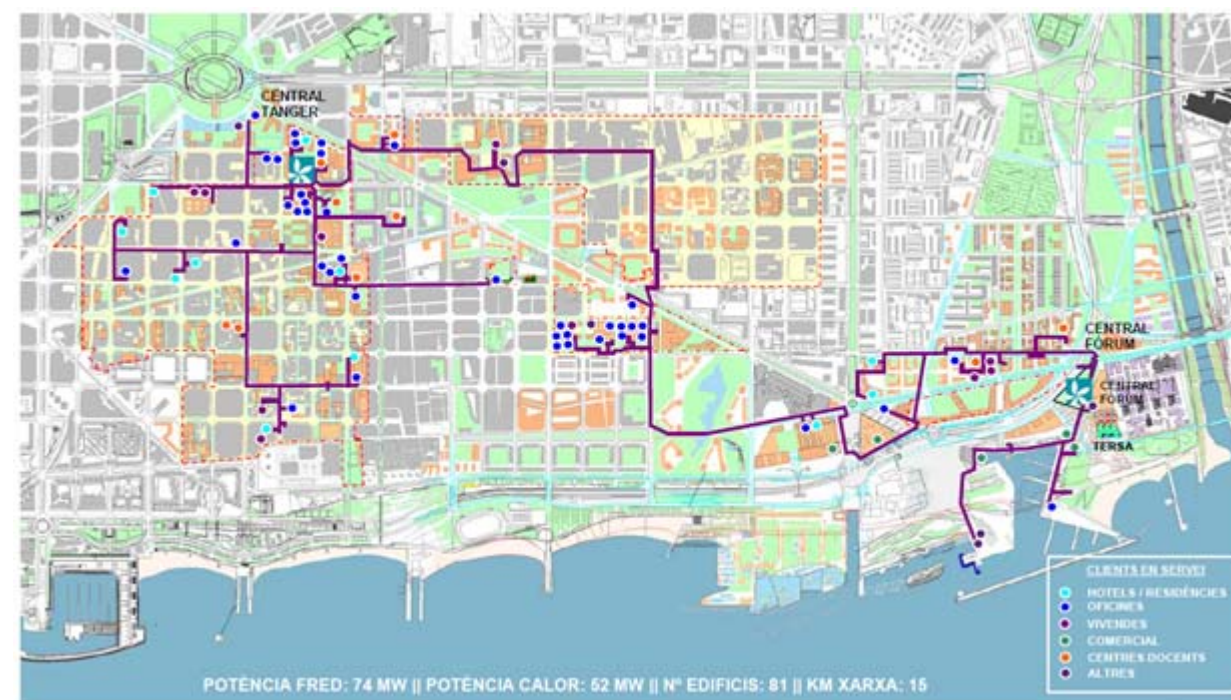
Font: Barcelona Regional a partir de les dades del Balanç energètic 2013 (Agència d'Energia de Barcelona).

Convé destacar que aquestes estimacions només serveixen per una aproximació a nivell de ciutat i per completar i calibrar el balanç total, però a la que es vol fer servir aquestes aproximacions per avaluar el sector dels allotjaments turístics ens trobem davant de les següents problemàtiques:

- No considera totes les categories (no inclou HUT's, Apartaments turístics, Albergs, Residències)
- Estimació en base a la informació cadastral sobre les que s'han detectat importants desviacions respecte a les dades del cens, pel que fa a la superfície total però sobretot a la distribució de les categories dels allotjaments.
- Caldria afinar i actualitzar els ratis de base i contrastar amb dades reals.

Per altra banda convé destacar que hi ha 11 hotels/residències connectats a la xarxa de Districlima (dades de 2014) i per tant, aquests hotels a banda dels consums d'electricitat i gas natural, també tenen consums derivats de la seva climatització en forma d'aigua calenta i freda que finalment suposaran uns consums equivalents a la central de producció del sistema.

Equipaments connectats a la xarxa de Districlima (2014).



Font: Districlima.

c. Generació de Residus

Per avaluar la generació de residus dels allotjaments turístics a Barcelona, s'haurà de recórrer a estimacions en base a bibliografia europea disponible, per manca de dades reals o estudis detallats. Un document realitzat en l'àmbit del projecte europeu ECOTRANS ha analitzat 38 hotels d'entre 2 i 4 estrelles a Alemanya i Àustria i ha detectat que es generen 1,98 kg de residus per pernoctació.

Per estimar la generació de residus dels hotels de 5 estrelles o gran luxe, s'ha utilitzat com referència la corresponent d'un Hotel Gran Luxe segons consta en la seva Declaració Ambiental, on es declara un total de 5,47 kg/pernoctació.



## Comparativa de generació de residus en hotels.

Tipologia	Quantitat [%]		
	Hotels de 5* [a]	Hotels de 2*, 3* i 4* [b]	Unitats hoteleres en general [c]
FORM	36	31	50
Paper	5	12	30
Vidre	4	6	7
Envasos lleugers	1	2	7
Altres	53	49	6
<b>Generació</b>	<b>5,47 kg/pernoctació</b>	<b>1,98 kg/pernoctació</b>	

Fonts:

[a] - Declaració Ambiental d'un Hotel de referència Gran Luxe (2010).

[b] - Hamele, H., Sven, E., (2006) Environmental initiatives by European tourism business, Instruments indicators and practical examples. ECOTRANS e.V. Saarbrücken, desembre del 2006.

[c] - Guia d'hotels més sostenibles (2010). Ajuntament de Barcelona, 2009.

S'assumeix com hipòtesi que els hotels gran luxe presenten els mateixos ratis que els hotels de 5 estrelles i que la resta d'establiments turístics dels que no es disposa de dades de referència produeixen l'equivalent a la mitjana de generació de residus per habitant a Barcelona. En **negreta** els valors extrets de l'Informe anual de Turisme de Barcelona i Cambra del Comerç (2015). En *cursiva* gris una estimació en base el mateix informe.

La taula següent resumeix els càlculs per avaluar la generació de residus per categoria d'allotjament turístic. D'acord amb les estimacions de generació de residus per pernoctació dels dos estudis esmentats i assumint la producció de residus per càpita de la ciutat de Barcelona (1,27 kg/hab.dia, 2015)<sup>12</sup> per la resta d'allotjaments turístics, es calcula una generació total de residus actual de 47.082 tones, que representaria 6,3% de la generació anual de residus municipals a la ciutat. En virtut de les aproximacions realitzades, és convenient llegir aquest valor com una estimació i no com una valor real de la generació de residus del sector.

La generació de residus en determinats barris de la ciutat té una problemàtica, no tant a nivell de quantitat, sinó més relacionada amb la qualitat de l'espai públic, especialment quan coincideix amb zones d'oci nocturn. Ciutat Vella, és un dels barris més crítics en aquest aspecte. La seva xarxa de carrers estrets no permet la instal·lació de contenidors i es practica la recollida porta-a-porta, que tot i ser el mètode que millors resultats presenta pel reciclatge, genera conflictes amb l'ús intens d'oci nocturn i per la concentració d'un gran nombre d'allotjaments turístics.

<sup>12</sup> AMB - Dades Ambientals, 2015. [http://www.amb.cat/s/web/area-metropolitana/dades-estadistiques/medi-ambient/residus.html]

## Generació de residus dels establiments, 2014.

	Establiments <sup>[1]</sup>	Places <sup>[1]</sup>	Estimació	kg/pernoctació (estimació)	Ocupació (places) <sup>[2]</sup>	Generació de residus estimada [kg]
Hotels	Gran Luxe	16	5.073	[a]	5,47	6.836.736
	5*	15	5.108	[a]	5,47	6.883.905
	4* superior	24	6.676	[b]	1,98	3.803.829
	4*	130	27.980	[b]	1,98	3.803.829
	3*	110	13.733	[b]	1,98	14.781.658
	2*	38	3.581	[b]	1,98	7.185.584
	1*	43	2.556	[c]	1,27	1.147.041
	Sense categoria	6	724	[c]	1,27	231.907
	4* superior	1	64	[c]	1,27	19.284
	4*	10	1.388	[c]	1,27	218.147
Aparthotels	3*	8	653	[c]	0,65	418.215
	2*	5	159	[c]	0,65	196.754
	1*	2	68	[c]	0,65	47.908
	Sense categoria	1	54	[c]	0,65	20.489
	Hostals o Pensions	287	6.316	[c]	1,27	637.441
Apartaments Turístics	11	739	[c]	1,27	173.510	
HUT	9.669	59.014	[c]	1,27	418.215	
Albergs de Joventut	123	9.032	[c]	1,27	207.651	
Residències	47	5.564	[c]	1,27	50.561	
<b>TOTAL</b>	<b>10.546</b>	<b>148.482</b>				<b>47.082.662</b>
<b>Generació de residus total Barcelona 2015 <sup>[3]</sup></b>						<b>743.741.000</b>
<b>Contribució del sector [%]</b>						<b>6,3</b>

En cursiva - Estimació.

[1] - Cens d'establiments d'allotjaments turístic (2016). Ajuntament de Barcelona.

[2] - A negreta els valors extrets de l'Informe anual de Turisme de Barcelona i Cambra del Comerç (2015). En cursiva gris una estimació en base el mateix informe.

[3] - AMB. Dades Ambientals, 2015.

[a] - Declaració Ambiental d'un Hotel de referència Gran Luxe de Barcelona (2010).

[b] - Hamele, H., Sven, E., (2006) Environmental initiatives by European tourism business, Instruments indicators and practical examples. ECOTRANS e.V. Saarbrücken, desembre del 2006.

[c] - Per falta d'informació s'estima el mateix consum per càpita a Barcelona en 2015 (1,27 kg/hab.dia).

Font: Elaboració pròpia.

d. *Espai Públic*

Definir l'espai públic a un concepte estrictament jurídic és limitador de les seves múltiples funcions urbanes. El concepte jurídic identifica l'espai, però no el delimita en la seva totalitat. L'espai públic és per definició un espai de trobada, d'accés lliure i no discriminatori, un espai de participació i d'expressió, un espai de visibilitat i de reconeixement. En aquest sentit, el conflicte és una característica intrínseca de l'espai públic. És dins d'aquest espai conflictiu que el turisme i els turistes, com un factor més, participen i transformen als espais públics de la ciutat.

El turisme urbà és un alt consumidor de llocs simbòlics, pel valor artístic, històric, o social d'aquests llocs emanen. Però aquests llocs, poc visitats pels residents, són part integrant de la identitat col·lectiva dels residents i "l'apropiació" per part de les rutes turístiques implica una tensió latent, principalment quan s'eleva el grau de saturació.

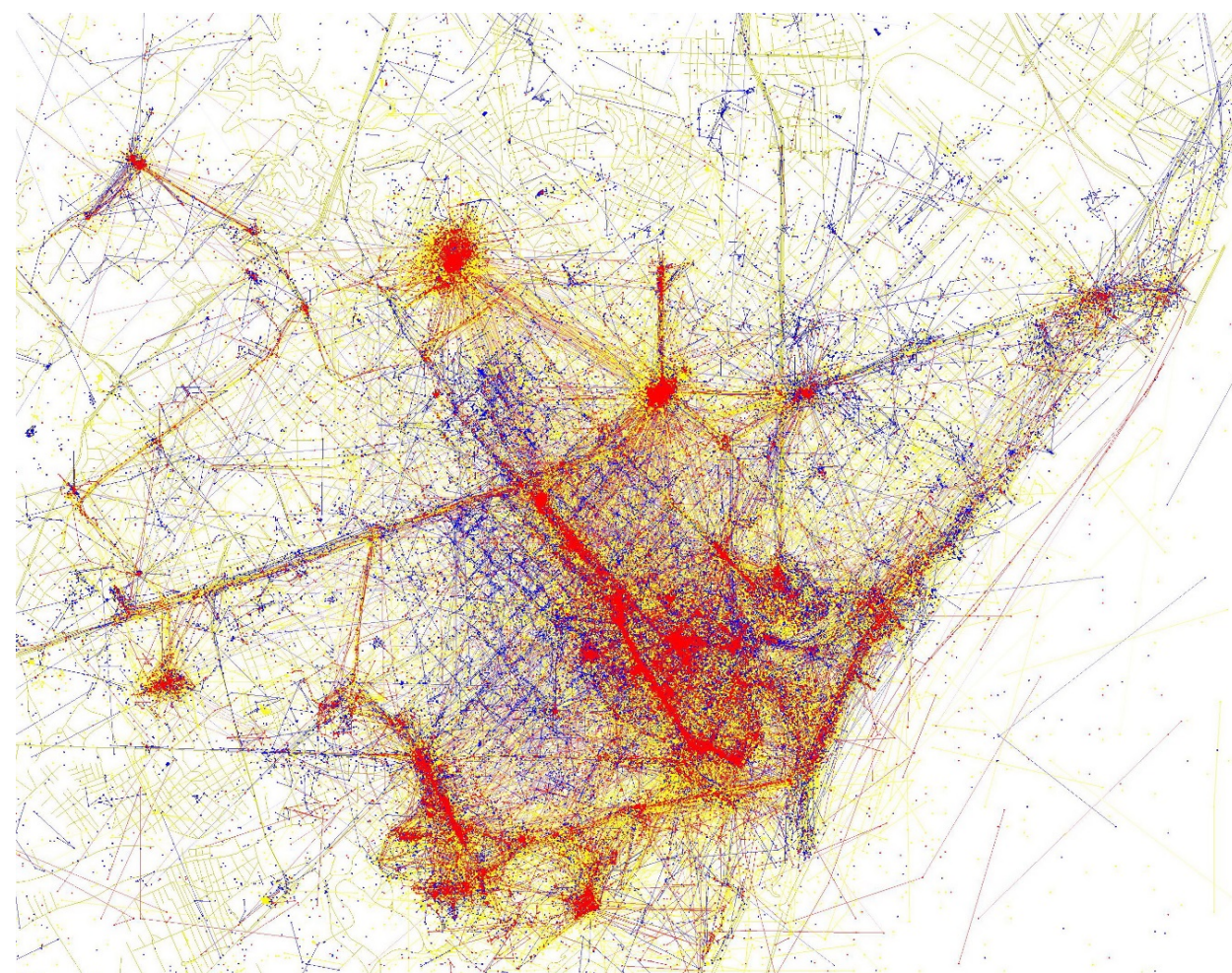
El 2013, Barcelona va rebre més de 29,3 milions de visitants (turistes i excursionistes), segons una estimació del darrer informe anual de Turisme de Barcelona (2014), i més de 7,5 milions de turistes en 2014, fet que significa un increment de 4 % en relació el any anterior.

Tot i que els turístiques estiguin molt vinculades als punts més emblemàtics d'una ciutat, la definició dels camins de les rutes turístiques és complexa i difícil de establir correlacions. Una primera aproximació per definir les rutes turístiques, es pot fer a partir de les xarxes socials que incorporen una base de dades suficient per no ser menyspreat.

El mapa d'Eric Fischer, publicat per la xarxa social Flickr identifica geogràficament les fotografies pujades a la xarxa (a vermell pels turistes, a blau els locals i a groc indiferenciat) i és il·lustratiu de les rutes que els turistes estableixen a Barcelona. S'observa una major concentració coincident amb els punts d'interès turístic i amb eixos comercials. El plànol destaca les zones més turístiques: les Rambles, el Passeig de Gràcia, la Catedral, el Passeig Marítim de la Barceloneta, Montjuïc, la Sagrada Família, el Parc Güell, el Camp Nou, Avinguda de la Reina Maria Cristina a més del Fòrum, Place de les Glories, el Parc de la Ciutadella i Tibidabo.

Encara que es desconegui la metodologia que s'ha utilitzat en la realització del mapa de Fisher, cal dir que el resultat suggereix els recorreguts dels turistes a Barcelona i sembla prou consistent per fer una primera aproximació dels carrers més propensos a rebre visitants per motius turístics i sensibles a patir pics de saturació si es compara amb els llocs més visitats de Barcelona.

Local and tourists de la ciutat de Barcelona per Eric Fischer.



Font: Flickr (2010) [https://www.flickr.com/photos/walkingsf/sets/72157624209158632].

**Nombre de visitants als llocs d'interès turístic.**

Posició	Titularitat	Equipament	2014
1	Pr	Basilica de la Sagrada Família	3.260.880
2	P	Park Güell	2.598.732
3	P	El Born Centre Cultural	1.894.400
4	Pr	L'Aquàrium de Barcelona	1.590.420
5	Pr	Museu FC Barcelona	1.530.484
6	P	Poble Espanyol de Barcelona	1.236.664
7	P	Parc Zoològic de Barcelona	1.057.188
8	P	Museu d'Història de Barcelona. MUHBA	973.034
9	P	La Pedrera	932.356
10	Pr	Casa Batlló	930.000
			<b>16.004.158</b>

Font: Turisme de Barcelona (2014). P: públic. Pr: privat.



En l'àmbit del Pla Especial d'Urbanisme d'Allotjaments Turístics, l'estudi "Anàlisi de la incidència turística a l'espai públic a partir d'indicadors en tres àmbits de la ciutat de Barcelona"<sup>13</sup> proposa un model de mobilitat de vianants que selecciona 7 grups de variables:

- Topologia de la xarxa viària
- Proximitat d'equipaments
- Proximitat d'espais lliures (parcs, jardins, places)
- Proximitat de parades i estacions de transport públic
- Distribució d'activitats comercials en plantes baixes
- Punts d'interès turístic
- Ubicació dels allotjaments turístics

L'estudi se centra en tres àmbits: esquerra de l'Eixample (àmbit 1), Rambla Catalunya – Pg. Gràcia (àmbit 2) i Sagrada Família – Sant Pau (àmbit 3) i estima aforaments per turistes i residents. En el cas del model de turistes no s'ha tingut en compte la tipologia de la xarxa viària i en el cas dels locals s'ha desestimat la distribució dels allotjaments turístics i les parades dels autocars turístics.

A partir d'aquest model l'estudi conclou:

1. El Passeig de Gràcia presenta una intensitat d'ús de l'espai públic molt elevada, assimilable, en alguns punts a la que es produeix a la Rambla. Presenta una proporció turistes/vianants superior el 50%. La intensitat d'ús d'aquest eix no s'explica únicament per l'existència de icones turístiques com La Pedrera o la Casa Batlló.
2. La Sagrada Família exerceix un fort camp gravitacional per les rutes turístiques presentant una major fracció de turistes que de residents. En els carrers que no donen directament a l'entrada de la Basílica s'observa una disminució del flux de vianants, predominant els locals sobre els turistes.
3. L'estudi no troba evidències d'una relació entre flux de turistes a la via pública i la ubicació dels allotjaments hotelers, sent més forta la relació entre turistes i punts d'interès turístic.
4. El document confirma la utilitat i la relació entre les activitats a les xarxes socials (en el cas Flickr i Twitter) i el flux de turistes a l'espai públic.

<sup>13</sup> Gallissà, O., Roman, V., Salvans, M., Sainz, A.,. (2016). Anàlisi de la incidència turística a l'espai públic a partir d'indicadors en tres àmbits de la ciutat de Barcelona. Urbaning (2016). Terrassa. No editat. 2016.

Estimació d'aforaments de vianants en temporada alta. Proporció entre locals i turistes (Àmbit 2: Rambla Catalunya – Passeig de Gràcia).



Font: Avaluació Funcional i Estudi de Mobilitat de Vianants. Urbaning, 2015.

També en l'àmbit del Pla s'ha elaborat un mapa de sensibilitat de l'espai públic que integra informació sobre l'ús turístic en l'espai públic en tot el municipi. Aquest mapa integra variables com els punts i àrees d'interès turístic, parades de bus turístic, transports singulars, aparcaments autocars, fluxos resultants i densitat de activitats comercials i de pública concurrència. El mapa no diferencia de forma inequívoca els turistes de la població resident, però permet extreure algunes conclusions, que en gran part reforça les conclusions de l'estudi anterior:

- Elevada intensitat d'ús als voltants de la Basílica de la Sagrada Família i Park Güell.
- Passeig de Gràcia / Rambla de Catalunya - Les Rambles com l'eix de gran intensitat d'ús de l'espai públic.
- Districte de Ciutat Vella amb una gran concentració de punts d'interès turístic, associada a una alta densitat d'allotjaments turístics i activitats comercials i amb una morfologia de carrers estrets, presenta una alta sensibilitat de saturació de l'espai públic.
- Zones com la Barceloneta, entorns de la Rambla de Poble Nou, Vila de Gràcia, Sant Antoni i part l'Antiga Esquerra de l'Eixample, com àrees sensibles per la seva morfologia urbana.



En relació el motiu dels viatgers el majoritari és vacacional, però Barcelona té consolidat la seva posició de ciutat de congressos i en 2014 va rebre 579.855 delegats entre els 1.969 congressos, jornades i convencions, que pot tenir una implicació directa en la mobilitat per una alta afluència de persones en dies molt específics.

Un altre aspecte important és el nombre creixent de creueristes que arriben a la ciutat. En 2005, Barcelona va rebre prop de 1,2 milions de passatgers en creuers turístics i en 2014 prop d'un milió més (2.364.292 passatgers total en creuers turístics<sup>15</sup>).

En relació els **desplaçaments interns**, els turistes utilitzen principalment el transport públic, amb el metro al capdavant i els desplaçaments a peu. La bona cobertura de la xarxa de metro i la seva fàcil lectura afavoreix que els turistes utilitzin principalment el metro per a desplaçar-se a la ciutat, amb un 55,7% de quota modal. A més, una morfologia urbana compacta, amb una gran concentració de punts turístics en Ciutat Vella associada amb una ampla oferta d'allotjaments turístics, afavoreix a un desplaçament sinèrgic entre metro i a peu. Aquesta concentració pot significar també una saturació de l'espai públic en determinats indrets o carrers de preferència turística, com ja s'ha referit anteriorment.

El taxi és el segon mode més emprat pels turistes amb un 32,5% i és majoritari en els turistes de més de 55 anys o amb un perfil de negocis. El cotxe propi i el cotxe llogat sumen el 7%, el que indica que els turistes i excursionistes que accedeixen en vehicle privat a la ciutat no el fan servir per a moure's per dins de la ciutat.

És destacable el poc ús que fan els turistes de l'autobús urbà, amb una quota modal de només el 2,4%, probablement per les dificultats en llegir la xarxa i identificar els diferents serveis. L'autocar discrecional és minoritari entre els turistes (els que pernocten a la ciutat), amb una quota modal del 0,5%. Aquesta quota incorpora els serveis discrecionals turístics d'operadors privats que realitzen tours turístics, però no té en compte els excursionistes que es mouen en autocars discrecionals turístics.

Actualment està en procés de redacció el Pla de Mobilitat Turística de Barcelona (PMT) que té com a objectiu elaborar una diagnosi completa sobre la mobilitat turística a la ciutat i detectar-ne els punts febles i els punts forts així com proposar mesures d'actuació per assolir una mobilitat sostenible dels visitants com fer-la compatible amb la mobilitat ordinària de la ciutat.

#### f. Qualitat Acústica

Una altra de les externalitats ambientals associades al turisme és la incidència sobre la qualitat acústica de la ciutat. Aquesta qualitat acústica pot veure's afectada en dos aspectes principals: un que està relacionat amb la convivència dels HUTs amb els veïns i l'altra amb la seva incidència sobre la qualitat acústica de l'espai públic.

Cal destacar que la incidència acústica associada al turisme té un comportament una mica estacional, assolint els seus màxims durant l'època d'estiu. Les causes estan lligades a una major presència de turistes, a un ús més intensiu de l'espai públic degut al bon temps, i a que a les nits de calor, una part de la població dorm amb les finestres obertes i és més sensible al soroll que es pugui produir en el període de descans.

A continuació s'analiza la possible incidència del turisme en la qualitat acústica de la ciutat des d'aquests dos punts de vista: respecte la convivència dels HUT's amb el veïnatge, i respecte la incidència sobre l'espai públic.

#### Convivència veïnal amb els HUT's

Primer de tot cal destacar que els HUT's, a nivell general, poden tenir més incidència acústica cap als veïns que no pas altres tipus d'allotjaments turístics, com poden ser els hotels, hostals o albergs. La principal causa consisteix en que els HUT's acostumen a compartir l'edifici amb habitatges residencials, incrementant la possibilitat de poder molestar als veïns. En el cas dels altres tipus d'establiment, el fet que la majoria siguin en edificis en la seva totalitat amb ús turístic, fa que a priori es redueixin les possibilitats de molèsties.

A l'hora d'analitzar les queixes de soroll dels HUT's s'han considerat les dades de la Guàrdia Urbana de Barcelona i les queixes Iris de l'Ajuntament. Ambdues són vies que recullen les queixes dels ciutadans, malgrat tenen algunes diferències.

A través de la Guàrdia Urbana es canalitza la major part de queixes dels ciutadans de Barcelona. Com a ordre de magnitud, durant el període estival (que és el període més crític), hi ha aproximadament unes 10.000 queixes relacionades amb la convivència veïnal, i d'aquestes aproximadament el 61% corresponen a molèsties produïdes per sorolls o música. En canvi a través de les queixes Iris, el nombre de queixes és força menor, però el ciutadà pot adjuntar una informació més detallada.

L'anàlisi conjunt d'ambdues fonts d'informació ens ajuda a tenir una primera radiografia de les zones amb major incidència.

#### Queixes a la Guàrdia Urbana

Cal tenir en compte que la GUB no té un codi específic per als HUTs, però en determinats codis de soroll (i en funció d'altres paràmetres, com per exemple la urgència de l'incident o estàndards del servei) aleshores es pregunta si creu que el soroll prové d'un HUT. Les dades analitzades en aquest apartat són de l'any 2015 i corresponen a les queixes produïdes per soroll o música (codi 4002) que els ciutadans han respòs que sí que creien que el soroll provenia d'un HUT's. El total de queixes de soroll per HUT's al 2015 va ser de 491 queixes.

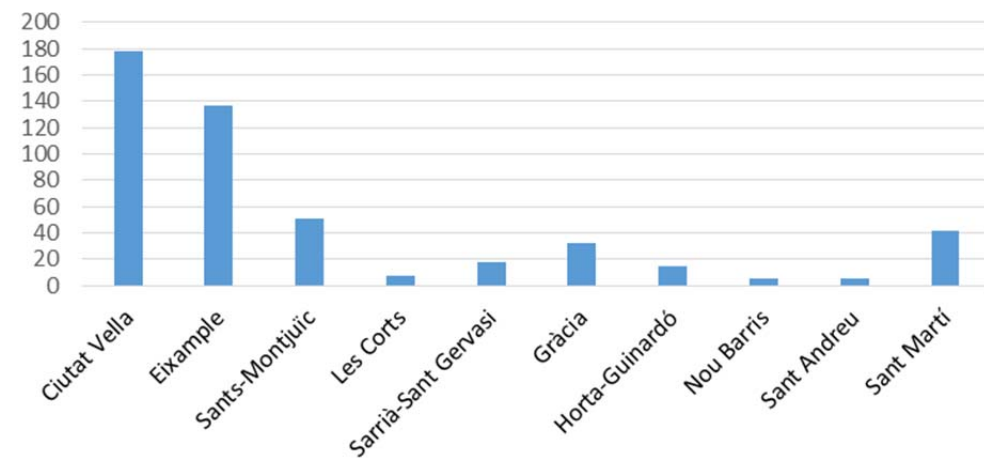
Pel que fa al nombre de queixes, els districtes que destaquen més són els de Ciutat Vella i l'Eixample, que conjuntament aglutinen el 64% de denúncies. A força distància els segueixen els districtes de Sants-Montjuïc, Sant

<sup>15</sup> Port de Barcelona.



Martí i Gràcia, que conjuntament aglutinen el 25% de les queixes. La resta de 5 districtes el nombre de queixes és força puntual, i només aglutinen l'11% de les queixes.

Número de queixes per districtes produïdes per sorolls/música (codi 4002) que han respòs SI a la pregunta sobre HUT's. (2015)

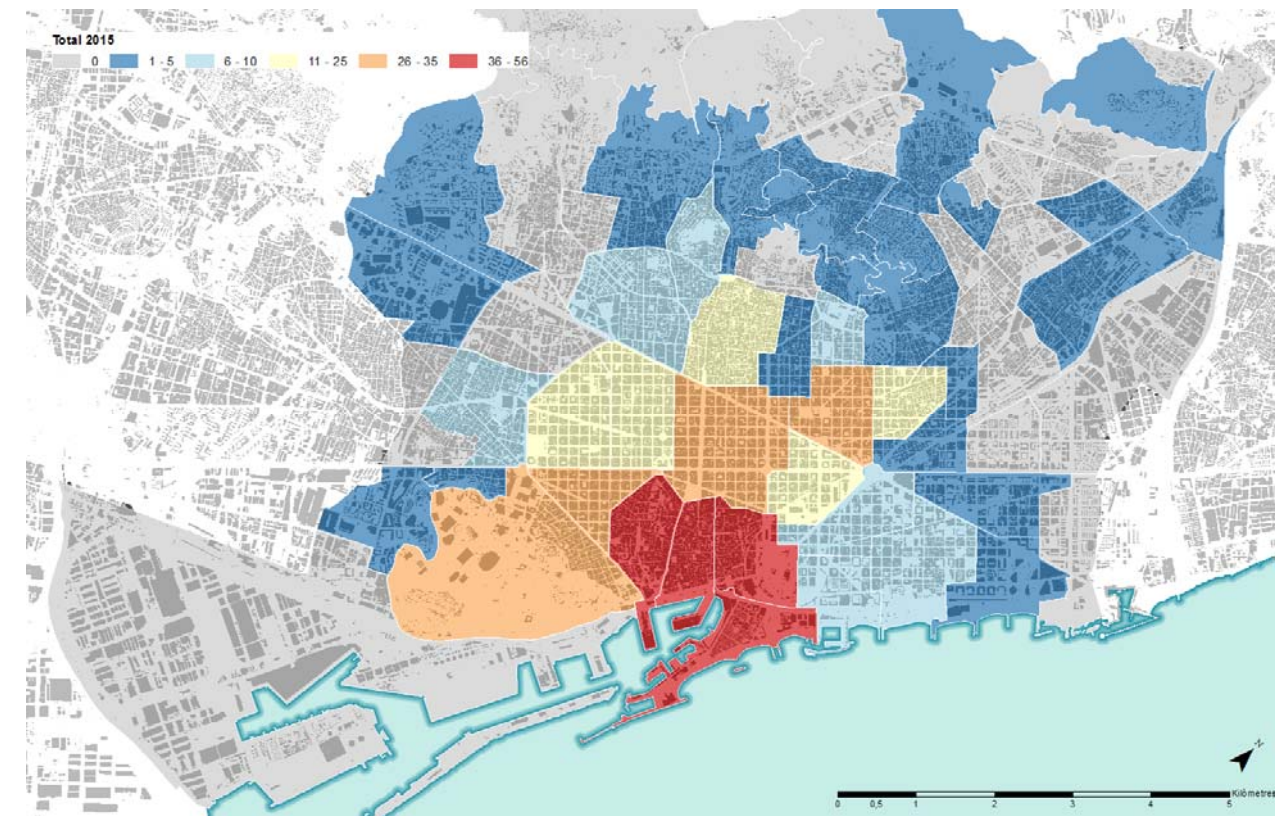


Font: Guàrdia Urbana de Barcelona.

A nivell de barris destaquen els 4 barris de Ciutat Vella., que per ordre de major a menor queixes són els barris del Gòtic (amb el 11,5% queixes de tota la ciutat), de Sant Pere - Santa Caterina - la Ribera (9,7%), la Barceloneta (7,7%) i el Raval (7,3%). En un segon nivell també apareixen els barris de Poble Sec (6,1%), Sagrada Família (5,9%), la Dreta de l'Eixample (5,7%) i Sant Antoni (5,5%).

Així doncs en nombres absoluts de queixes es veu un patró territorial força clar, tal i com es veu a la següent imatge: la major concentració de queixes es situen al centre de la ciutat, i aquestes van disminuint a mesura que ens hi allunyem. Els barris més allunyats del centre majoritàriament no tenen cap queixa, i en cas que en tinguin aquestes queixes no van superar les 5 durant el 2015.

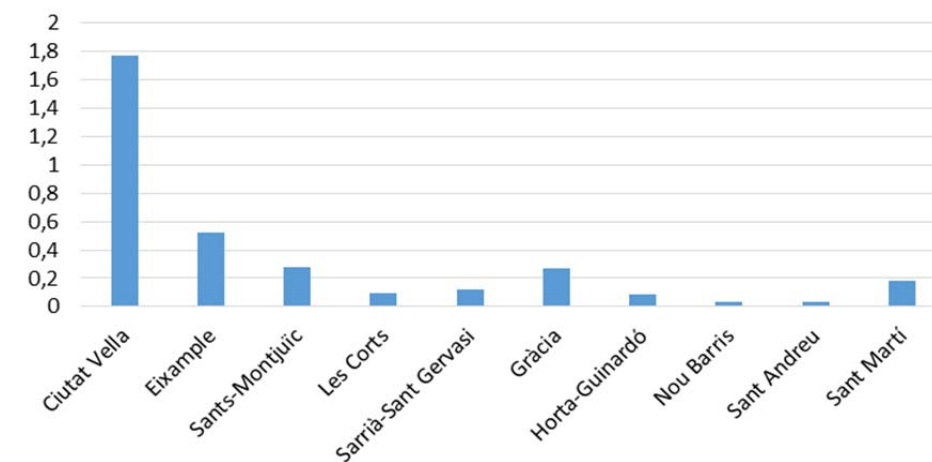
Número de queixes per barri produïdes per sorolls/música (codi 4002) que han respòs SI a la pregunta sobre HUT's (2015).



Font: Guàrdia Urbana de Barcelona.

Si s'analitzen les queixes en funció la població, aleshores destaca amb diferència el districte de Ciutat Vella, posant en rellevància l'alta densitat de queixes respecte la població que hi viu. Mentre que en el cas de l'Eixample disminueix la seva rellevància degut a que en aquest districte hi viu molta població. L'Eixample té en proporció un nivell de queixes per habitant unes 3 vegades inferior que Ciutat Vella.

Número absolut de queixes per districtes durant el 2015 associades als HUT's per cada 1.000 habitants.

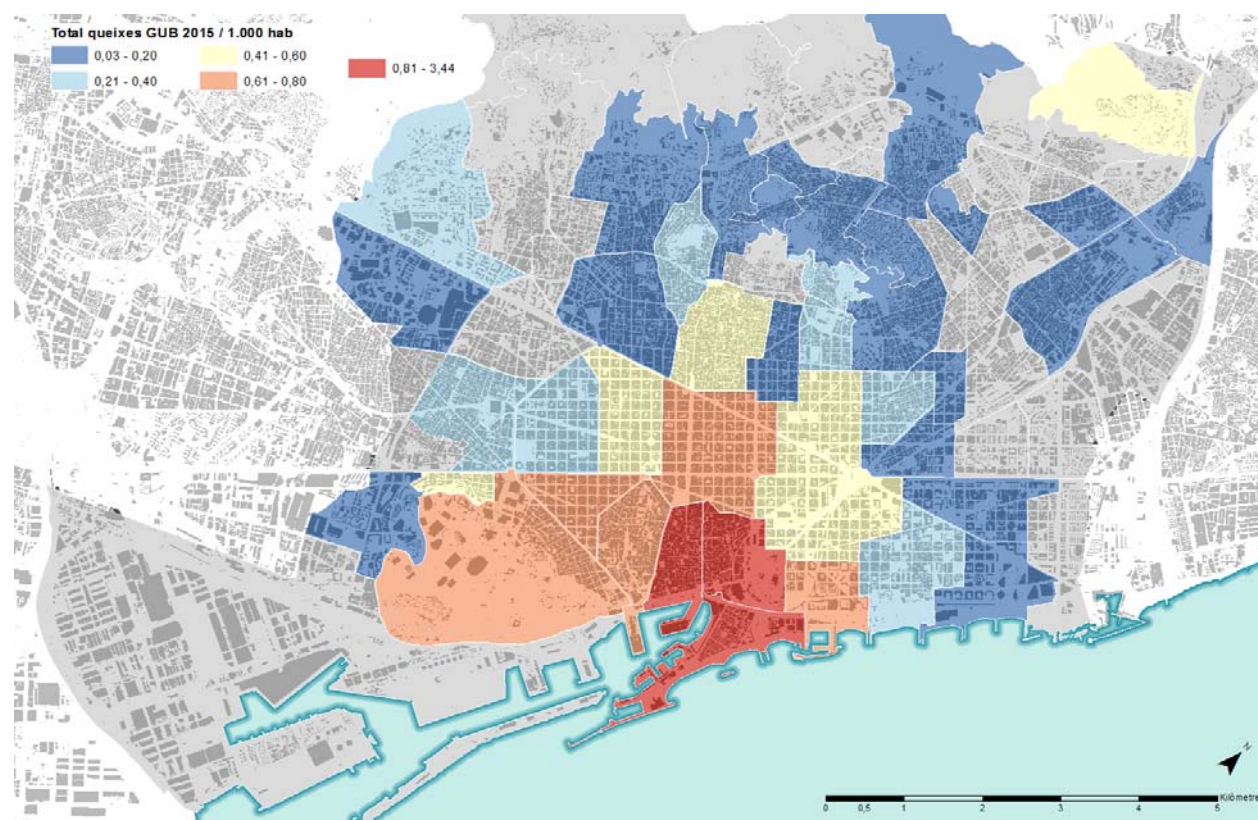


Font: Guàrdia Urbana de Barcelona.



Els barris amb major proporció de queixes per població, tal i com es mostra en el mapa següent, són els del Gòtic, la Barceloneta i Sant Pere - Santa Caterina - la Ribera (de major a menor). En segon terme es troben els barris del Raval, el Poble Sec, Sant Antoni, la Dreta de l'Eixample i la Vila Olímpica del Poblenou.

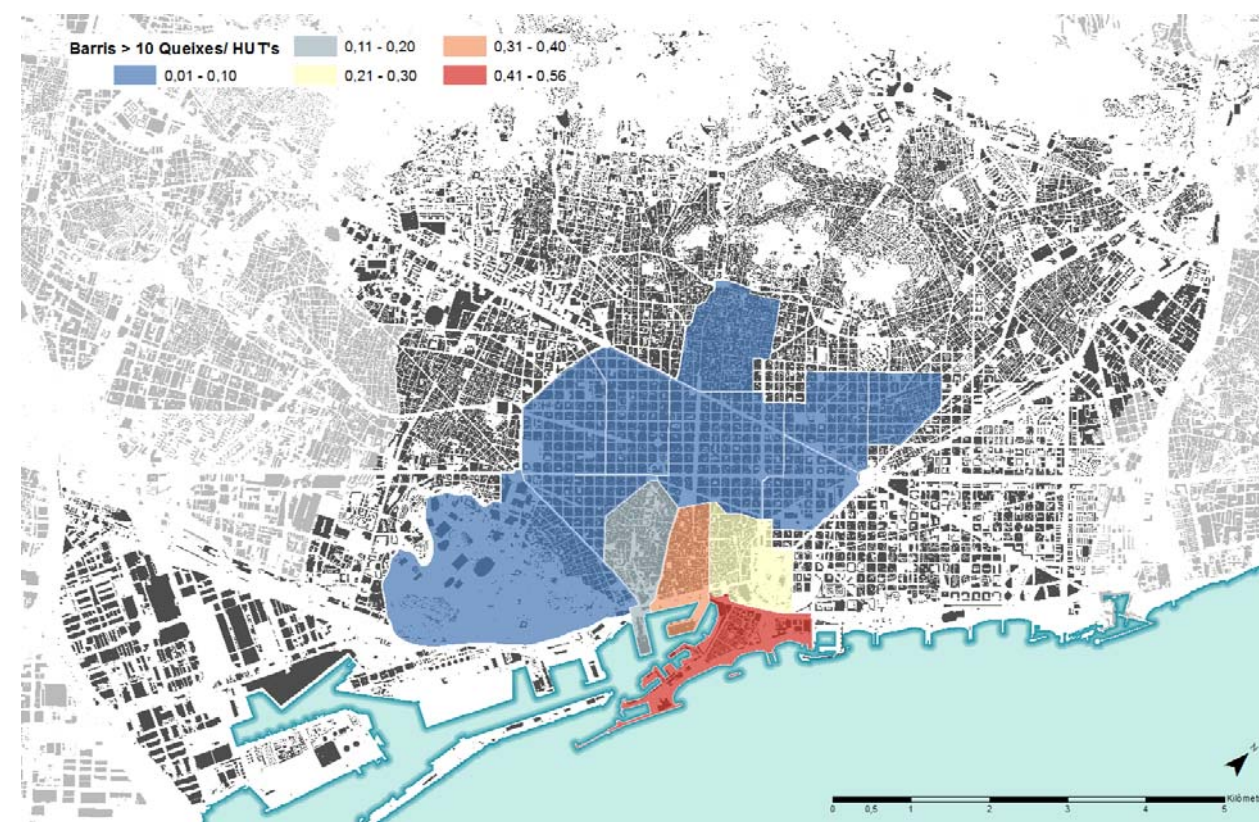
Distribució per barris del número de queixes durant el 2015 associades als HUT's per cada 1.000 habitants.



Font: Guàrdia Urbana de Barcelona.

Finalment, si s'analitzen els barris amb major nombre de queixes anuals (> 10 queixes), respecte el nombre d'HUT's legals que té aquest barri, destaca en primer lloc el barri de la Barceloneta, seguit del barri del Gòtic, i el barri de Sant Pere – Santa Caterina – la Ribera.

Barris amb un número de queixes durant el 2015 > 10, pel número de HUT's legals presents al barri.



Font: Guàrdia Urbana de Barcelona.

### Queixes IRIS

Una altra font d'informació per on els ciutadans poden canalitzar les seves queixes és a través de la plataforma IRIS. Aquesta plataforma recull les queixes dels ciutadans via pàgina web de l'Ajuntament, a través del telèfon 010, el telèfon del Civisme, les instàncies presentades al registre general de l'Ajuntament, a través de les Oficines d'Atenció al Ciutadà, a través del correu convencional o directament a la Guàrdia Urbana.

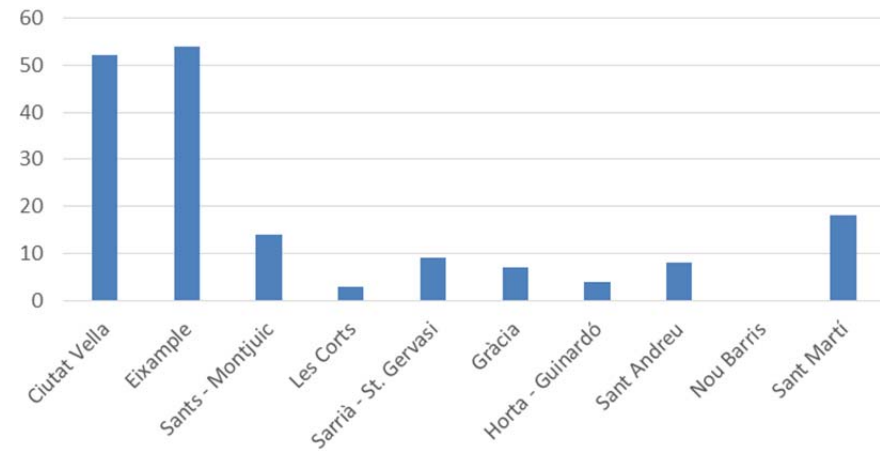
La plataforma IRIS recull un menor nombre de queixes respecte a les de la Guàrdia Urbana, però per altra banda, sí que disposa d'un apartat específic per als HUT's.

Segons les dades IRIS, al llarg del 2015 hi van haver 169 queixes relacionades amb el soroll provinent d'HUT's. La majoria es concentren en els districtes de l'Eixample, Ciutat Vella, que conjuntament aglutinen el 63% de les queixes. També destaquen Sant Martí i Sants-Montjuic, que ambdós representen el 18,8%.

El patró de queixes IRIS és força similar al patró de queixes recollit per la Guàrdia Urbana, malgrat difereixen en el districte de major nombre de queixes, que en el cas de les queixes IRIS és l'Eixample (per molt poc) mentre que a les queixes de la Guardia Urbana és el de Ciutat Vella.



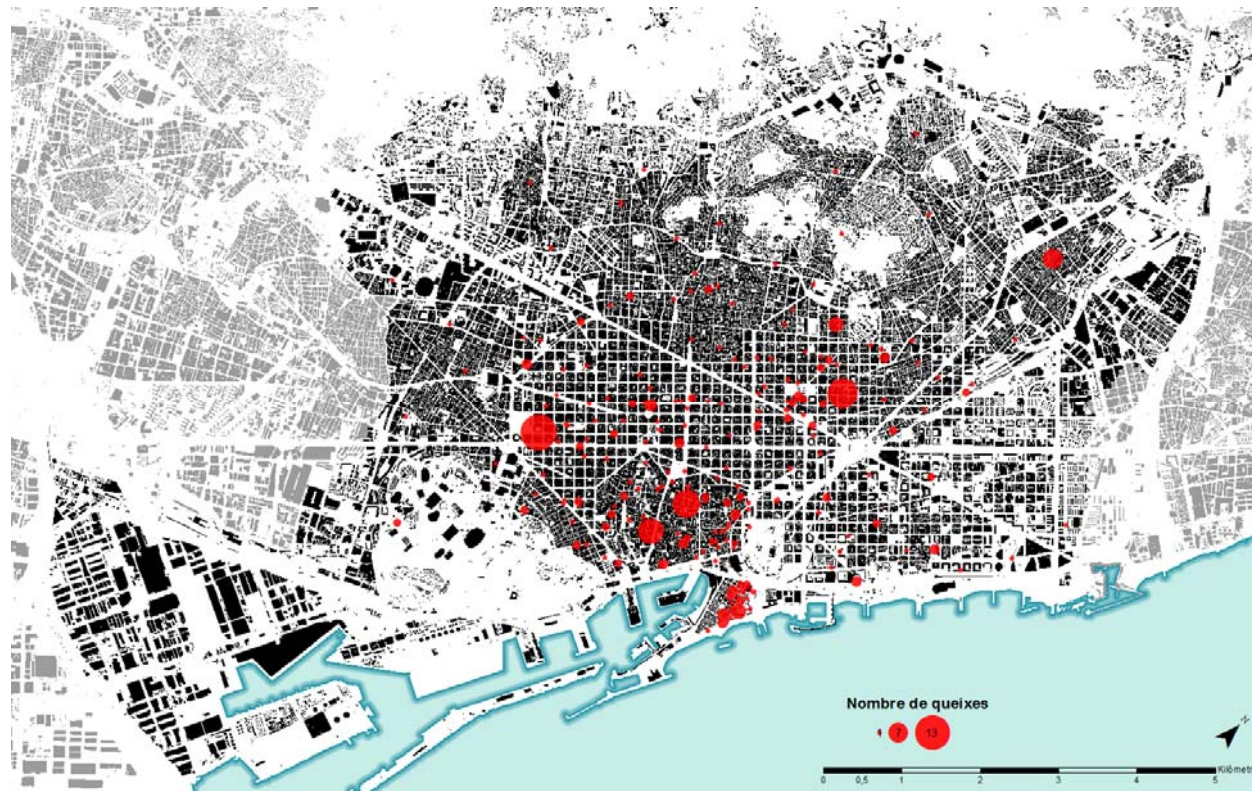
**Número absolut de queixes IRIS per districtes durant el 2015 associades als HUT's.**



Font: Ajuntament de Barcelona.

Per altra banda, amb la informació de les queixes IRIS disponibles es pot determinar els punts exactes on produeix les queixes i també el grau de reincidència a nivell d'adreça postal (malgrat no sempre pot provenir del mateix HUT's, però sí del mateix edifici). El següent mapa mostra on s'ha produït alguna de les queixes durant l'any 2015; els punts de major mida indiquen el grau de reincidència de la queixa.

**Emplaçament de les queixes IRIS durant l'any 2015 i grau de reincidència.**



Font: Ajuntament de Barcelona.

Malgrat el volum de queixes recollides via IRIS és menor a les queixes recollides per la Guàrdia Urbana, la primera conclusió és que ambdues mostren un radiografia força similar. Com a dada curiosa, dir que els dos punts de més queixes reincidents es situen fora del districte de Ciutat Vella, però que per contra en aquest districte és on es concentren la major part dels punts reincidents.

**Qualitat de l'espai públic**

Per altra banda, el turisme també pot tenir una incidència sobre la qualitat acústica de l'espai públic. Per analitzar aquesta incidència no es disposen de dades concretes, ja que és molt complicat discernir el grau de soroll que prové dels turistes o d'activitats turístiques del conjunts de soroll de l'activitat diària de la ciutat.

Però sí que es pot fer una aproximació a través de les zones de menor qualitat acústica (ZARE's) i dels nivells acústics pels usos on habitualment hi ha presència de turistes: zones d'oci nocturn i eixos comercials.

Zones Acústiques de Règim Especial (ZARE's)

Les zones ZARE són aquelles on els nivells de soroll són molt alts, principalment per la presència d'activitats d'oci nocturn i/o per tractar-se de carrers estrets amb un ús intens de l'espai públic i on és molt difícil que es dispersi el soroll. Barcelona actualment disposa de 2 zones ZARE's: a la Vila de Gràcia, al districte de Gràcia, i el barri Gòtic i la rambla del Raval, al districte de Ciutat Vella.

La ZARE de la Vila de Gràcia és la que concentra un major nombre de local d'oci. Amb una trama urbana de carrers estrets i cases de poca alçada, la gran afluència de gent en l'espai públic i l'absència de trànsit fa que la principal font de soroll sigui el produït per l'oci de les persones. Especialment a l'entorn de la Plaça del Sol, Plaça de la Virreina, Plaça Rius i Taulet i Plaça de la Revolució juntament amb els carrers pròxims a les quatre places.

Pel que fa al ZARE de Ciutat Vella, la seva oferta tant cultural com econòmica, el converteixen en una de les zones amb més ús de l'espai públic de Barcelona. L'oferta d'oci és igualment important i amb característiques similars a les de Gràcia. Cal destacar la zona del Gòtic on la proposta d'activitats nocturnes està molt concentrada i es desenvolupa durant tot l'any. Especialment destaquen les zones de la Plaça Reial (delimitada pels carrers de Ferran, Avinyó, Escudellers i la Rambla) i el Raval (delimitada pels carrers Escudellers, Avinyó i Plaça George Orwell).

#### Emplaçament de les Zones Acústiques de Règim Especial (ZARE's).

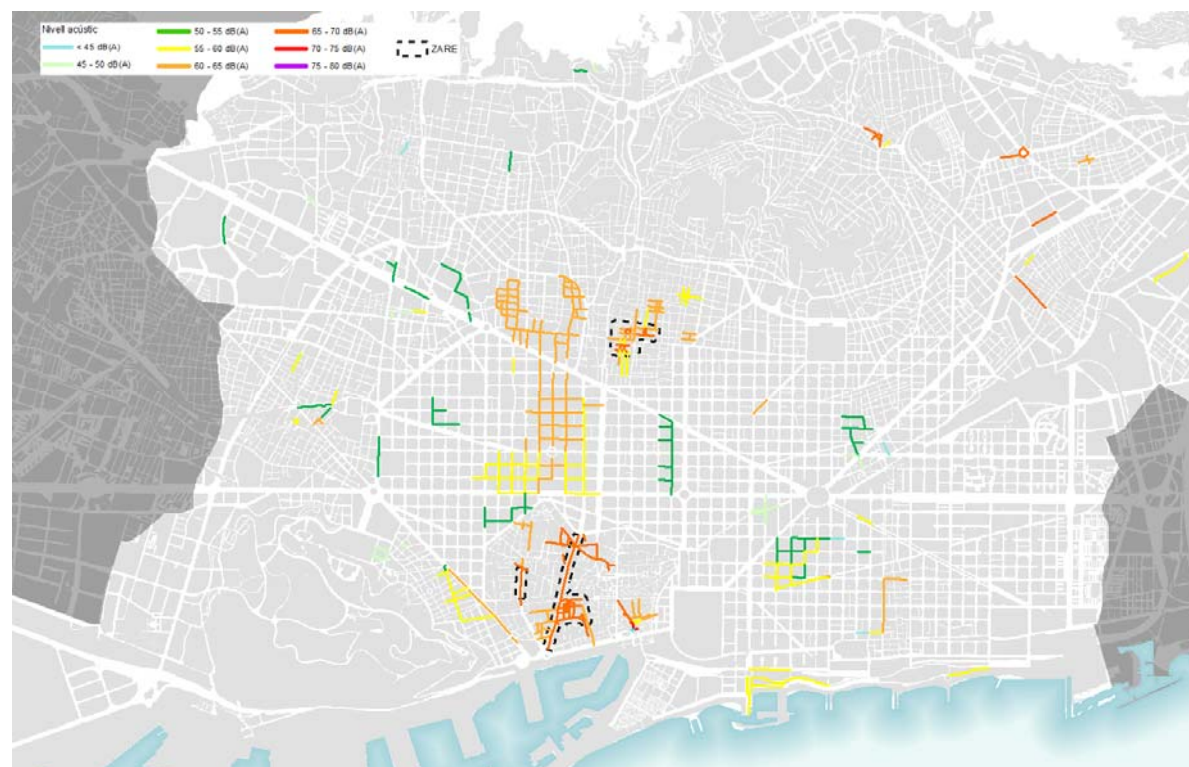


Font: Ajuntament de Barcelona.

#### Oci Nocturn

El Mapa Estratègic de Soroll del 2013 de l'Ajuntament de Barcelona, no només ha analitzat el nivell de soroll total que hi ha a l'espai públic sinó que ha analitzat la contribució de les diferents font de soroll urbana. Una d'aquestes fonts analitzades ha estat la de l'oci nocturn a les zones amb major presència de locals.

#### Nivells de soroll d'oci nocturn en el període de nit (de 23h a 7h).



Font: Mapa Estratègic de Soroll de l'Ajuntament de Barcelona.

Tal i com es veu en el mapa anterior, Ciutat Vella concentra gran part de zones d'oci amb nivells acústics més elevats (entre 60-75 dB(A) a la nit), entre la zona de la plaça Reial, la rambla Raval i la zona propera als carrers Argentaria i Passeig del Born. Igual passa amb el nucli antic de la Vila de Gràcia. Precisament aquestes zones amb majors nivells coincideixen en les zones ZARE's anteriorment descrites.

Per altra banda, una part extensa del districte de l'Eixample també acull part de l'oci nocturn de la ciutat, però amb diferents afectacions de soroll, anant dels 60-65 dB(A) a les zones situades al voltants dels carrers Balmes, Enric Granados i Aribau, fins a uns nivells més baixos de 50-55 dB(A) pel barri de Sant Antoni o voltants del carrer Bailèn.

Una altra part de la ciutat que acull oci nocturn és bona part del barri de Sant Gervasi – Galvany, que per la zona de Santaló – Amigó i Tusset – Travessera de Gràcia tenen uns nivells de soroll nocturn de 60-65 dB(A).

La contribució que el turisme pot tenir en els nivells de soroll d'aquestes zones d'oci no es pot establir, però sí que es pot afirmar que actualment ja hi ha algunes d'aquestes zones que tenen conflictes amb els veïns o bé amb altres usuaris de l'espai públic. Un possible increment del soroll a les zones d'oci acústicament més saturades (sigui per causa pel turisme o no) pot incrementar els nivells de molèsties i queixes dels ciutadans.

#### Eixos comercials

Una altra font de soroll analitzada pel Mapa Estratègic de Soroll és la provinent dels eixos comercials, els quals també es poden veure influenciades, en part, pels turistes.

El soroll provinent d'eixos comercials té uns nivells acústics inferiors als que poden tenir en general l'oci, i a més al produir-se durant el dia i vespre, el grau de molèstia és molt menor.

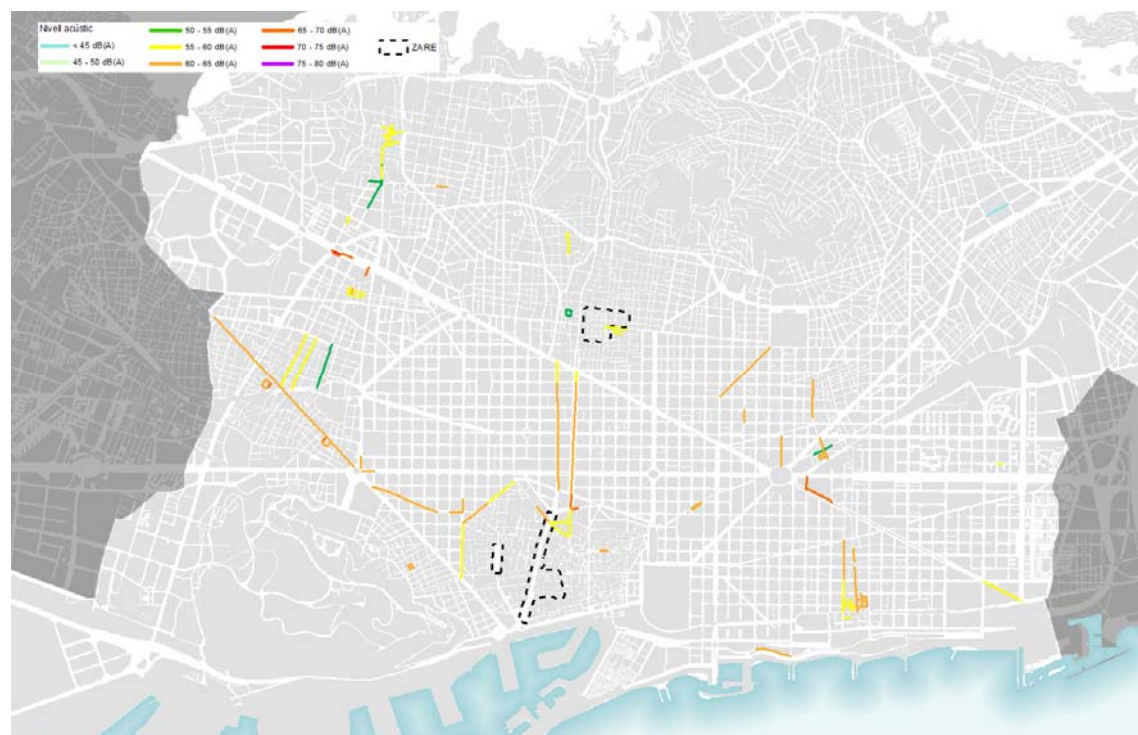
En aquest cas els principals eixos comercials de la ciutat es situen als districtes de l'Eixample, Sants i Sant Martí, amb uns nivells majoritaris diürns de 60-65 dB(A). Durant el període de vespre la seva incidència és molt baixa, amb uns nivells inferiors als 45 dB(A).

A nivells generals es pot dir que les zones comercials actualment no generen un impacte acústic gaire rellevant sobre l'espai públic.

A continuació es mostren els nivells de soroll dels eixos comercials en període de dia (de 7h-21h) i en període de vespre (de 21h-23h).

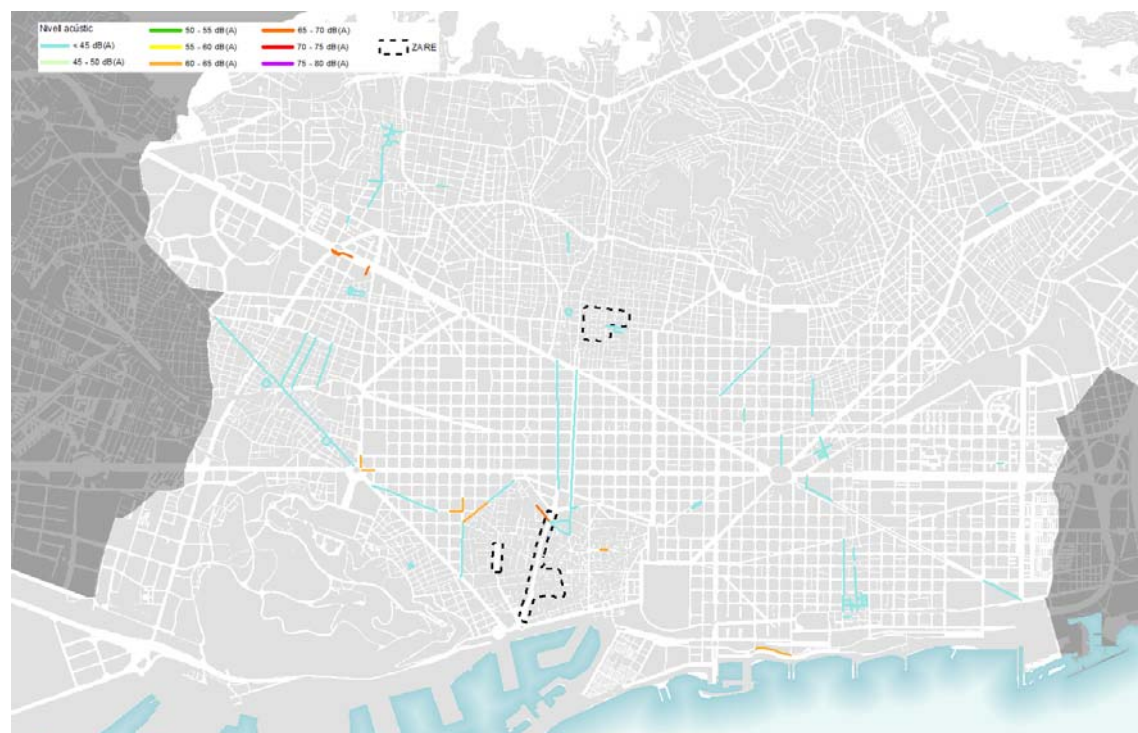


Nivells de soroll d'eixos comercials el període de dia (de 7h a 21h).



Font: Mapa Estratègic de Soroll de l'Ajuntament de Barcelona.

Nivells de soroll d'eixos comercials el període de vespre (de 21h a 23h).



Font: Mapa Estratègic de Soroll de l'Ajuntament de Barcelona.

6 . P E U A T

Avaluació ambiental del PEUAT

L'Avaluació Ambiental de Plans i Programes, emana de la Directiva europea 2001/42/CE, sobre avaluació ambiental de plans i programes, que té com objectiu assolir un elevat nivell de protecció del medi ambient i contribuir a la integració dels aspectes ambientals en la preparació i adaptació de plans i programes amb el fi de promoure un desenvolupament sostenible.

En 2014, va entrar en vigor la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental que transposa en l'ordenament jurídic de l'Estat espanyol la Directiva 2001/42/CE, relativa a plans i programes i la Directiva 2011/92/UE, de 13 de desembre d'avaluació de les repercussions de determinats projectes públics i privats sobre el medi ambient.

La Llei aplega en un únic text el règim jurídic de l'avaluació de plans, programes i projectes, i estableix un conjunt de disposicions comunes que aproximen l'aplicació de les dues regulacions. S'unifiquen en una sola norma dues disposicions: la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i el Reial decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació de l'impacte ambiental de projectes i modificacions posteriors a aquest text refós. La Llei va preveure un termini d'un any perquè les comunitats autònomes puguin adaptar la seva normativa.

En l'àmbit autonòmic, Catalunya disposa de la Llei 6/2009, del 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i programes, que és anterior a la llei estatal de referència. Mentre no es produeixi l'adaptació a la llei bàsica estatal, cal adoptar les regles establertes per la disposició addicional 8a. de la Llei 16/2015, del 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.

Aquesta disposició addicional (8a.) de la Llei 16/2015 manté totes les prescripcions de la Llei 6/2009 que no entri en contradicció amb la normativa estatal bàsica. A més de canviar algunes denominacions i terminis també defineix els criteris per plans i programes objecte d'avaluació ambiental estratègica. En l'alineja c) del punt sisè s'estableix:

*"c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:*

*Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment."*

D'aquesta forma, d'acord en la legislació vigent, el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT), en tractar-se d'un planejament derivat de caràcter sectorial i que no té incidència en el Sòl no urbanitzable, **no entra dins els supòsits obligatoris d'avaluació ambiental estratègica.**

Encara que el present Pla especial no sigui objecte d'avaluació ambiental estratègica, estableix una regulació de caràcter restrictiu que precisament té com a objectiu el de permetre l'equilibri i la convivència entre els diferents usos a la ciutat la qual cosa es planteja com una millora de la realitat existent i de la seva evolució i no com un plantejament estratègic de canvi de model que pugui afectar negativament les condicions ambientals del medi.



## REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

Ajuntament de Barcelona (2015). Departament d'Estadística. <http://www.bcn.cat/estadistica/catala/index.htm>. [accedit 12/2015].

Ajuntament de Barcelona, Barcelona Turisme (2015). Pla Estratègic de Turisme de la ciutat de Barcelona, Barcelona, 2015.

Ajuntament de Barcelona, (2010). Carta de Turisme Responsable. Ajuntament de Barcelona. Barcelona, 2010. <http://www.turisme2015bcn.cat/files/7931-119-arxiuCAT/Carta%20signada.pdf>. [accedit 12/2015].

Ajuntament de Barcelona, (2010). Guia d'hotels més sostenibles. Guies d'educació ambiental n. 36 Gener 2010. Ecoinstitut Barcelona, Turisme de Barcelona, Gremi d'Hotels de Barcelona. 2009. B-2763-2010.

Ajuntament de Barcelona, (2012). El Compromís ciutadà per la sostenibilitat 2012-2022. Consell Municipal de Medi Ambient i Sostenibilitat. Barcelona 2012.

Ajuntament de Barcelona, (2013). Barcelona, ciutat compromesa amb el medi ambient – Informe ambiental 2013. Lavola. Habitat Urbà. Ajuntament de Barcelona. Barcelona 2015. <http://hdl.handle.net/11703/83992>. [accedit 12/2015].

AMB, 2014. Dades Ambientals. Àrea metropolitana de Barcelona. Barcelona. <http://www.amb.cat/s/web/area-metropolitana/dades-estadistiques/medi-ambient.html> [accedit 12/2015].

Barrera-Escoda, A., Cunillera, J., (2011). Primer informe sobre la generació d'escenaris climàtics regionalitzats per a Catalunya durant el segle XXI. Informe tècnic. Servei Meteorològic de Catalunya, Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya. Barcelona, 95 pp. <http://www.meteo.cat/> [accedit 12/2015].

Capacitat d'acollida turística en ciutats històriques - María García Hernández. Anales de Geografía de la Universidad Complutense 2000, 20: 131-148.

Defining, measuring and evaluating carrying capacity in European Tourism Destinations. University of Aegean, 2002.

Ecoinstitut Barcelona, (2009). Guia d'hotels més sostenibles (2010). Barcelona. Ajuntament de Barcelona. 2009.

Gallissà, O., Roman, V., Salvans, M., Sainz, A.,. (2016). Anàlisi de la incidència turística a l'espai públic a partir d'indicadors en tres àmbits de la ciutat de Barcelona. Urbaning (2016). Terrassa. No editat. 2016.

Gyr, Ueli (2010). The History of Tourism: Structures on the Path to Modernity. Institute of European History (IEG). Mainz 20101203. <http://www.ieg-ego.eu/gyru-2010-en> [accedit 12/2015].

Hamele, H., Sven, E., (2006) Environmental initiatives by European tourism business, Instruments indicators and practical examples. ECOTRANS e.V. Saarbrücken, desembre del 2006.

Hernández, M., (2000). Capacitat d'acollida turística en ciutats històriques. Anales de Geografía de la Universidad Complutense 2000, 20: 131-148.

INE, (2015). Encuesta sobre el Suministro y Saneamiento del Agua. Instituto Nacional de Estadística. Octubre de 2015.

IPCC, 2014: Climate Change 2014: Synthesis Report. Contribution of Working Groups I, II and III to the Fifth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change [Core Writing Team, R.K. Pachauri and L.A. Meyer (eds.)]. IPCC, Geneva, Switzerland, 151 pp..

Llebot, J. E., (2010). Barcelona i el Canvi Climàtic. Barcelona. Ajuntament de Barcelona.

Romagosa, F., Milego, R., Fons, J., Schröder, C., Giulietti, S., Stanik, R., (2014). Report on Feasibility for Regular Assessment of Environmental Impacts and Sustainable Tourism in Europe. EEA. 2014.

Rueda, S., (2002). Barcelona, ciutat mediterrània, compacta i complexa: una visió de futur més sostenible, Ajuntament de Barcelona, 2002.

Saurí, D., Llordés, J. C., (2010). El Turisme. Generalitat de Catalunya. 2n Informe del Canvi Climàtic a Catalunya. editat per Llebot, J. E. 2012. ISBN: 978-84-9965-097-5. pp. 839-868.

UN, (2008). Recomendaciones Internacionales para estadísticas de turismo. Departamento de Asuntos económicos y Sociales. División de Estadística. Estudios de métodos série M No. 83/Rev.1. ISBN 978-92-1-361238-5.

UNWOT, (2015). Panorama OMT del Turisme Internacional. Edició 2015. OMT-UNWTO.

UNWTO, UNEP, (2005). Making Tourism More Sustainable - A Guide for Policy Makers. UNEP & UNWTO, 2005, p.11-12.

UNWTO (2014). Glossary of tourism terms. February 2014. <http://statistics.unwto.org/sites/all/files/docpdf/glossaryen.pdf> [accedit 12/2015].

UNWTO (2013). Sustainable Tourism for Development Guidebook, Madrid, 2013.







## MOBILITAT SOSTENIBLE

### 1. LA MOBILITAT TURÍSTICA A BARCELONA

La mobilitat dels visitants en general no provoquen un increment de la mobilitat apreciable, sí tenen un impacte considerable en determinats carrers, punts turístics i intercanviadors de transport públic.

En relació a com es realitza la mobilitat dels visitants cal diferenciar entre els modes de transport emprats per accedir a la ciutat i el modes emprats en la mobilitat interior a la ciutat. A més a més, la mobilitat també és diferent depenent del perfil dels visitants.

Es destaca que actualment està en procés de redacció el *Pla de Mobilitat Turística de Barcelona (PMT)*, que ha de ser l'instrument que gestioni la mobilitat turística. Un dels seus principals objectius és elaborar una diagnosi complerta sobre la mobilitat turística a la ciutat i detectar-ne els punts febles i els punts forts així com proposar mesures d'actuació tant per assolir una mobilitat sostenible dels visitants com fer-la compatible amb la mobilitat ordinària de la ciutat.

#### CARACTERITZACIÓ GENERAL DELS VISITANTS DE BARCELONA: TURISTES, EXCURSIONISTES I CREUERISTES

La ciutat de Barcelona s'ha consolidat com una de les principals destinacions de turisme urbà d'Europa. Alhora s'ha convertit en un important port per a les grans companyies de creuers del Mediterrani, i és una de les principals ciutats del món per a la realització de reunions i congressos internacionals. A més, el territori que envolta la ciutat, amb les platges catalanes al capdavant, té un fort poder d'atracció de visitants, molts dels quals acaben també realitzant una visita de curta durada a la ciutat.

Segons dades de l'Ajuntament de Barcelona<sup>1</sup>, s'estima que actualment la ciutat de Barcelona va rebre el 2013 al voltant de 29 de milions de visitants, entre turistes, creueristes i excursionistes.

L'Organització Mundial del Turisme distingeix dos tipus de visitants:

- Turistes: es defineix com a turistes a aquells visitants que pernocten a la ciutat de Barcelona. S'estima que representen el 50% dels visitants.
- Excursionistes (visitants d'un dia): els excursionistes són els visitants que no pernocten a la ciutat. S'estima que representen l'altre 50% dels visitants. Inclou els residents a Catalunya (fora de la Regió Metropolitana de Barcelona) que visiten Barcelona.

A més, a Barcelona arriben un nombre important de creueristes, que poden ser considerats excursionistes o turistes segons si pernocten o no a la ciutat.

<sup>1</sup>INSETUR (Universitat de Girona) per a l'Ajuntament de Barcelona (2012 i 2013) i AQR (Universitat de Barcelona) per al Pla Estratègic de Turisme de la Ciutat de Barcelona (2007) a Turisme a Barcelona. Informe anual 2014 (Turisme de Barcelona i Cambra de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Barcelona).

### LA MOBILITAT DELS TURISTES

Segons Turisme de Barcelona<sup>2</sup>, l'any 2014 bona part dels turistes que pernocten a Barcelona i s'allotgen a hotels provenen de fora de l'Estat Espanyol (79,5%), majoritàriament de la resta d'Europa (52,6%). Els turistes procedents de l'Estat Espanyol representen el 20,5%.

El tipus d'allotjament més emprat és l'hoteler tot i que un nombre important de turistes s'allotgen a cases particulars d'amics o familiars i a apartaments turístics. La franja d'edat majoritària dels visitants que pernocta a Barcelona és d'entre 25 i 34 anys, sent una mica més elevada entre els que s'allotgen a hotels.

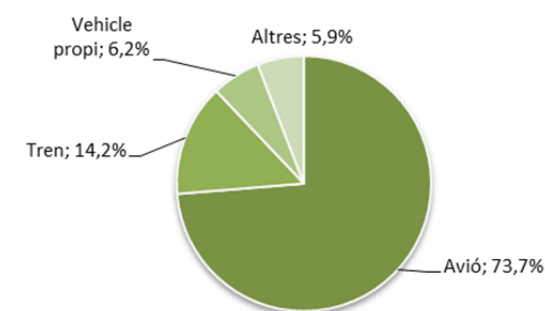
Es detecta una certa estacionalitat anual, amb major afluència entre març i octubre, però amb valors màxims els mesos de juliol i agost, i una estada mitjana a la ciutat de 2 a 4 nits.

Respecte als turistes que s'allotgen en tot tipus d'establiments el principal motiu de viatge és el vacacional i per motius personals, amb un pes del 75,9%, i només un 24% és per motius professionals. En canvi, entre els allotjats en hotels, el motiu de viatge vacacional i personal representa el 60,4% i els motius de viatge professionals augmenten fins al 39,6%.

Barcelona es caracteritza per ser una destinació de primer ordre a nivell mundial pel que fa el turisme de negocis, fires i congressos. L'any 2014 es va tancar amb 1.969 congressos, jornades i convencions, que van atreure 579.855 delegats. El 74% d'aquestes reunions tenien caràcter internacional, amb una durada mitjana d'entre 3 i 4 nits.

El 2014 la majoria dels turistes arriben a la ciutat en avió (73,7%). El 14,2% arriben en tren i en vehicle propi el 6,2%. El 5,9% restant ho fan en altres mitjans (autocar, vehicle llogat, etc...).

#### Principal mitjà de transport dels turistes per arribar a Barcelona, 2014



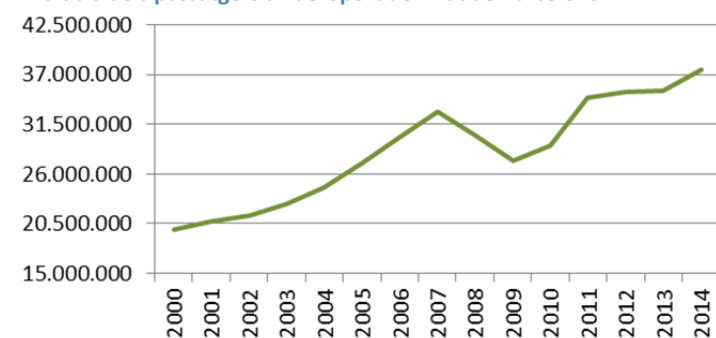
Font: Mobilitat dels turistes 2014. Enquesta de l'activitat turística a la ciutat de Barcelona 2014. Departament d'Estudis d'Opinió. Ajuntament de Barcelona

Si només es tenen en compte els turistes que s'allotgen en hotels, aquesta distribució varia una mica. Els que arriben en avió representen el 78,2% i en canvi els que ho fan en tren es redueixen al 12,2% i els que ho fan en vehicle propi al 5,5%.

L'aeroport de Barcelona, a excepció de la davallada d'activitat produïda per la crisi econòmica, no ha deixat d'augmentar en nombre de passatgers, arribant a superar els 37 milions l'any 2014, entre els que un 73% són passatgers internacionals.

<sup>2</sup> Turisme a Barcelona. Informe anual 2014. Turisme de Barcelona i Cambra de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Barcelona

#### Evolució dels passatgers a l'aeroport del Prat de Barcelona



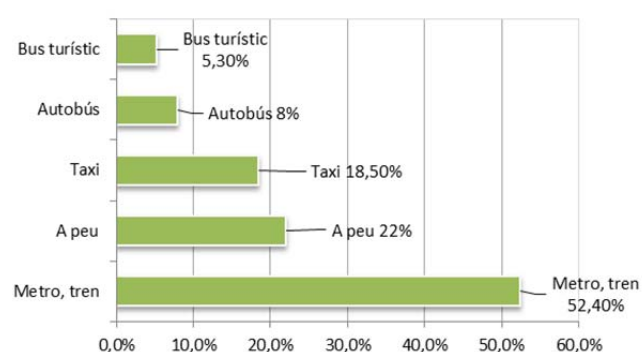
Font: AENA

L'accés a l'aeroport es pot fer amb tren, només fins a la T2, en vehicle privat o en taxi. I des del febrer de 2016 amb la L9 de metro, que té parada a les dues terminals. En autobús a banda d'una línia de TMB, hi ha l'Aerobús.

L'Aerobús és el servei que connecta els dos terminals de l'Aeroport de Barcelona - El Prat amb al centre de la ciutat, i amb més de 5 milions d'usuaris és un dels principals mitjans de transport per arribar a la ciutat.

Segons l'Enquesta de l'activitat turística a la ciutat de Barcelona 2014<sup>3</sup> per desplaçar-se dins la ciutat els turistes utilitzen principalment el transport públic, amb el metro al capdavant, i l'anar a peu.

#### Mitjans de transport intern més utilitzats durant pels turistes durant l'estada, 2014



Font: Mobilitat dels turistes 2014. Enquesta de l'activitat turística a la ciutat de Barcelona 2014. Departament d'Estudis d'Opinió. Ajuntament de Barcelona

La bona cobertura de la xarxa de metro i la seva fàcil lectura afavoreix que els turistes utilitzin principalment el metro per a desplaçar-se a la ciutat. Un 52,4% el cita com el principal mitjà de transport per desplaçar-se per la ciutat. En canvi, és destacable el poc ús que fan els turistes de l'autobús urbà, només un 8% el cita com a mitjà principal. Probablement per les dificultats en llegir la xarxa i identificar els diferents serveis.

Un 22% dels turistes es trasllada principalment a peu per la ciutat, i un 18,5% declara que el seu mitjà de transport principal és el taxi. L'autobús turístic és el mitjà de transport principal per al 5,3% dels turistes enquestats.

<sup>3</sup> Mobilitat dels turistes 2014. Enquesta de l'activitat turística a la ciutat de Barcelona 2014. Departament d'Estudis d'Opinió. Ajuntament de Barcelona

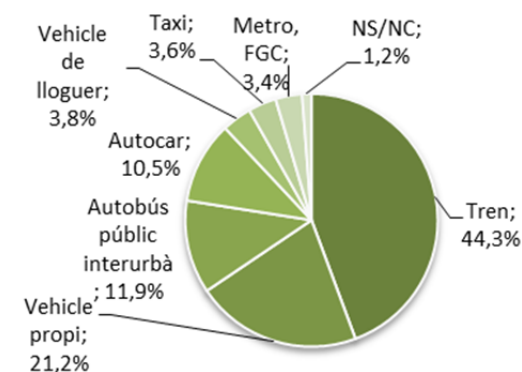
#### LA MOBILITAT DELS EXCURSIONISTES

Els excursionistes són els visitants que passen el dia a la ciutat per motius diferents a l'activitat remunerada (o estudis) i que no pernocten en ella. Els principals motius de visita de la ciutat són la realització de compres, la visita d'amics i familiars, les visites mèdiques o l'assistència a actes culturals o esportius. Representen la meitat dels visitants de la ciutat i es calcula que dels 14,7 milions d'excursionistes a Barcelona uns 7 milions són visitants de fora Catalunya.

Una part important d'aquests 7 milions d'excursionistes són turistes allotjats a prop de la ciutat, a les comarques de la Costa Brava i la Costa Daurada. Les marques turístiques de la Costa Brava, Daurada i de Barcelona tenen un fort poder d'atracció de visitants estrangers i de la resta de l'estat.

Segons l'Enquesta de caracterització dels turistes a la Costa Barcelona 2014<sup>4</sup> entre els turistes allotjats a Costa Barcelona, més del 60% visita Barcelona, i els que fan una excursió a la ciutat ho fan majoritàriament en tren. Un 44,3% declara que ha utilitzat aquest mitjà. Segueix el vehicle propi (21,2%), l'autobús públic interurbà (11,9%) i l'autocar (10,5%)

#### Mode de transport utilitzat pels excursionistes de Costa Barcelona per arribar a la ciutat de Barcelona, 2014



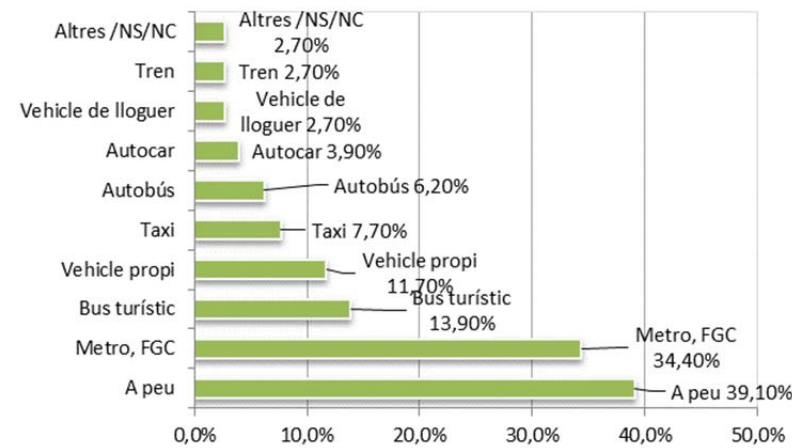
Font: Mobilitat dels turistes 2014. Enquesta de caracterització dels turistes a la Costa Barcelona 2014. Departament d'Estudis d'Opinió. Ajuntament de Barcelona, Diputació de Barcelona

Un nombre important d'excursionistes visiten la ciutat de Barcelona mitjançant circuits en autocar organitzats per operadors i transportistes amb seu als municipis de les costes.

En els desplaçaments interns per Barcelona, els excursionistes de Costa Barcelona es desplacen principalment a peu, un 39% declaren que és el mode de desplaçament més utilitzat. En segon lloc, el mitjà de transport més utilitzat és el metro, amb un 34,4%. Els segueixen el bus turístic (13,9%) i el vehicle propi (11,7%).

<sup>4</sup> Mobilitat dels turistes 2014. Enquesta de caracterització dels turistes a la Costa Barcelona 2014. Departament d'Estudis d'Opinió. Ajuntament de Barcelona, Diputació de Barcelona

**Mitjans de transport intern utilitzats amb més freqüència pels excursionistes de Costa Barcelona per moure's a la ciutat de Barcelona, 2014**

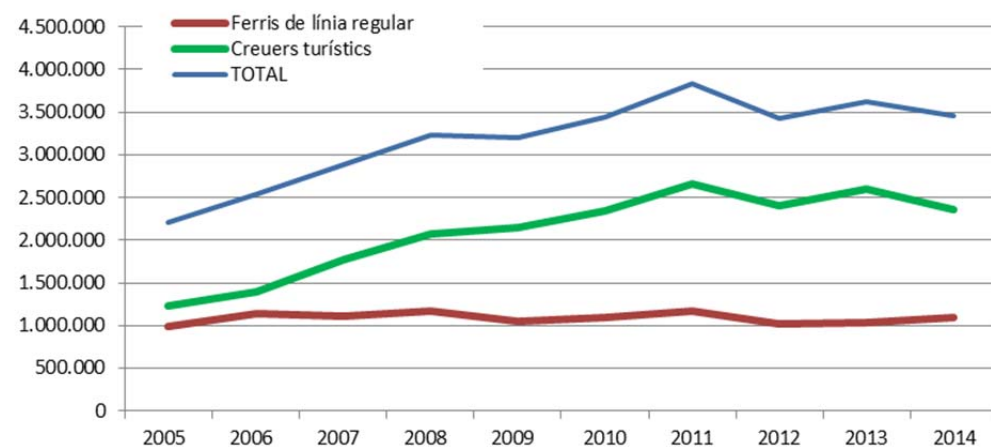


Font: Mobilitat dels turistes 2014. Enquesta de caracterització dels turistes a la Costa Barcelona 2014. Departament d'Estudis d'Opinió. Ajuntament de Barcelona, Diputació de Barcelona

**LA MOBILITAT DELS CREUERISTES**

Barcelona s'ha consolidat com un important port per a l'atracció de creuers que transiten per la Mediterrània. El 2014 van arribar 764 creuers a la ciutat, generant un trànsit d'1 milió de visitants i 1,5 milions d'embarcaments i desembarcaments. Barcelona, malgrat la davallada entre el 2013 i 2014 se situa com a capital europea del creuers.

**Evolució del nombre de passatgers del Port de Barcelona**

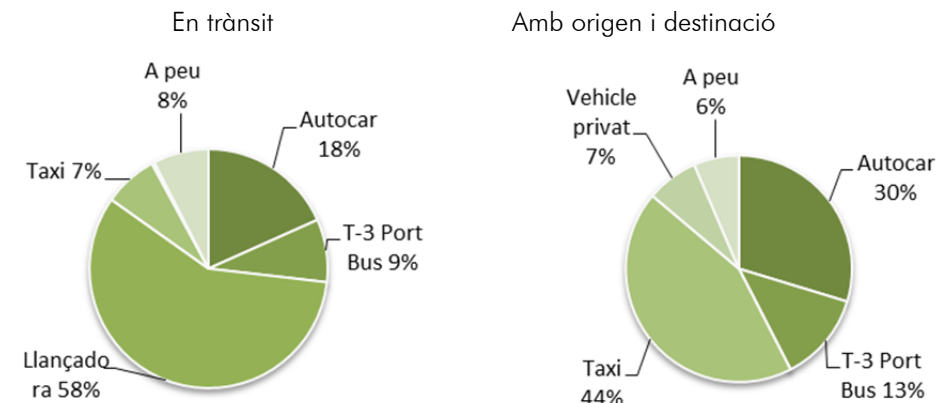


Font: Port de Barcelona

L'arribada de creuers pateix una forta estacionalitat, amb menys creuers en els mesos d'hivern i puntes en els mesos d'octubre i maig. També hi ha una marcada preferència pels dies de la setmana d'arribada, amb més freqüència en dilluns, divendres i dissabtes.

En els mesos i dies àlgids a les terminals del Port de Barcelona es poden acumular diversos vaixells embarcant i desembarcant els seus passatges de forma simultània, el que genera fluxos entre el Port i la ciutat molt intensos, de fins a 20.000 passatgers al dia.

**Repartiment modal dels desembarcaments de creueristes**



Font Doymo per a l'Autoritat Portuària de Barcelona (2011)

Els creueristes que visiten la ciutat (en trànsit) inicien la seva visita a la ciutat amb el servei de les llançadores, que els porta fins al moll del WTC. A partir d'aquest punt es distribueixen per la ciutat majoritàriament a peu i en bus turístic. L'estada mitjana a la ciutat dels creuers en trànsit és de 9 a 11 hores. En canvi, els que tenen origen o destinació a Barcelona utilitzen majoritàriament el taxi per arribar al Port (44 %), seguit de l'autocar (30%).

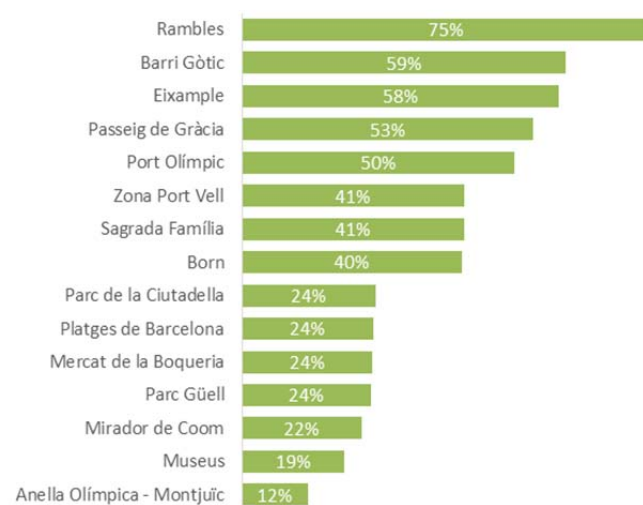
**ELS DESPLAÇAMENTS TURÍSTICS INTERNS A BARCELONA**

Barcelona és una ciutat densa, compacta i amb alta ocupació territorial. La distribució dels atractius turístics és clarament desigual a la ciutat. Existeix una important concentració territorial de l'oferta i la demanda turística, especialment en certs indrets de Ciutat Vella i Montjuïc, en els entorns de la Sagrada Família i el Parc Güell, mentre que altres indrets de la ciutat estan poc desenvolupats turísticament.

L'àrea central de la ciutat té una densitat d'atractius turístics que no té la resta de la ciutat. Ciutat Vella, a més d'acollir gran part de l'oferta hotelera, genera un efecte icònic en relació a la resta de la ciutat i ubica molts dels principals atractius turístics més visitats (La Rambla, La Catedral, el Museu Picasso, el Museu d'Història de Barcelona, el Parc Zoològic, l'Aquàrium, etc.)

A la densitat de visitants i residents que per raons de feina o estudis cada dia transiten pel centre de la ciutat, cal afegir-hi el gran volum de creueristes que embarquen, desembarquen o estan en trànsit al port. Per a ells aquesta zona esdevé la primera, i en ocasions l'única, de passeig i de visita.

#### Llocs visitats durant la visita a la ciutat, 2014

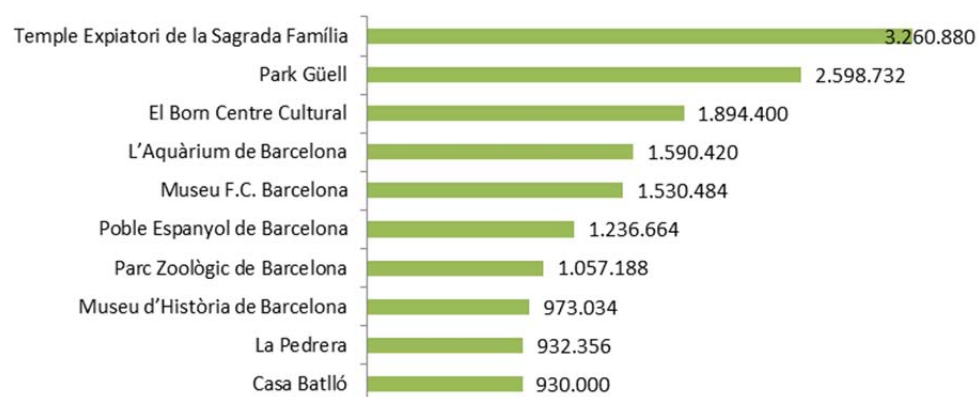


Font: Enquesta de l'activitat turística a la ciutat de Barcelona 2014. Turisme de Barcelona

En nombre de visites a les principals icones per a les que cal tiquet, la Sagrada Família es situa com la principal atracció turística, amb 3,3 milions de visitants que entren a la Basílica l'últim any, sumats als 7 milions més que s'estima la visiten per fora.

El Parc Güell ha passat de rebre 9 milions de visitants a 2013 a rebre 2,6 milions l'any de 2014 degut a la regulació d'accés a la zona monumental. Altres elements singulars com El Born Centre Cultural, l'Aquàrium, el museu del F.C. Barcelona, el Poble Espanyol, o el Zoo se situen com les atraccions turístiques més demandades.

#### Top 10. Visitants als principals punts d'interès turístic, 2014

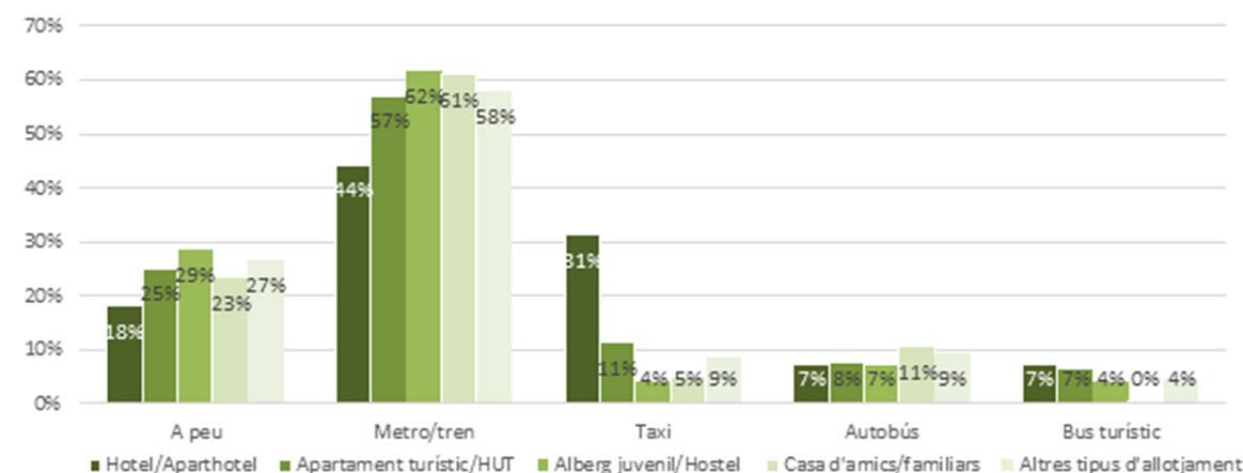


Font: Turisme a Barcelona. Informe anual 2014. Turisme de Barcelona i Cambra de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Barcelona

La distribució dels establiments a la ciutat segueix un patró semblant a la dels atractius turístics, concentrant-se fonamentalment als districtes de Ciutat Vella, Eixample i Sant Martí en el cas d'hotels.

A partir de l'explotació de les dades de mobilitat de les enquestes sobre L'Activitat Turística a la Ciutat de Barcelona 2014 del Departament d'Estudis d'Opinió de l'Ajuntament de Barcelona<sup>5</sup>, i a l'espera de disposar d'enquestes específiques de mobilitat dels turistes (en elaboració), es poden extreure unes primeres conclusions sobre els mitjans de transport utilitzats principalment pels turistes desagregats pel tipus d'establiment en el que s'allotgen. Val a dir, però, que la manera com arriben a la ciutat o com es mouen depèn sobretot del perfil del turista (edat, nacionalitat, motiu del viatge, etc.) i que està relacionat amb el tipus d'establiment que majoritàriament s'allotgen.

#### Mitjans de transport urbà més utilitzat segons tipus d'allotjament 2014



Font: Mobilitat dels turistes 2014. Enquesta de l'activitat turística a la ciutat de Barcelona 2014. Departament d'Estudis d'Opinió. Ajuntament de Barcelona

Segons l'enquesta de 2014 els turistes, s'allotgin on s'allotgin, declaren que el seu mitjà de transport principal per moure's per la ciutat de Barcelona és el metro. Es detecten diferències, però, entre els turistes allotjats a hotels, que utilitzen el metro com a mitjà de transport principal en el 44% dels casos, i la resta de turistes, que l'utilitzen en un percentatge bastant més alt. Entre un 57 % i un 62 % dels turistes no allotjats a hotels declaren que utilitzen el metro com a transport principal.

En canvi els turistes allotjats a hotels fan servir més el taxi amb molta diferència. Un 31 % declaren que és el seu mitjà de transport principal per moure's per la ciutat davant per exemple l'11% dels allotjats en apartaments turístics o el 4% dels allotjats en albergs juvenils/hostels. Cal recordar que un 40 % dels turistes allotjats en hotels declaren que el motiu del viatge és per temes professionals (negocis i fires i reunions), i és aquest perfil de turista el que més utilitza el taxi.

L'autobús en general és poc utilitzat pels turistes, entre el 7% i el 9 % declaren que és el seu mitjà principal. S'entén que la complexitat de la lectura de la xarxa de bus faci que sigui poc propícia a ser utilitzada pels turistes. Només en el cas dels turistes allotjats en cases de familiars o amics aquest percentatge puja fins a l'11%.

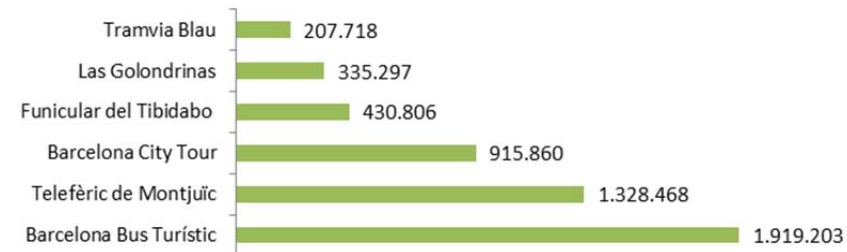
El bus turístic com és d'esperar també és poc utilitzat com a mitjà principal, el que no vol dir que no s'utilitzi com a atracció turística. De fet, com ja s'ha comentat, és el transport singular més utilitzat de la ciutat, amb 2,8 milions de validacions l'any.

<sup>5</sup> Mobilitat dels turistes 2014. Enquesta de l'activitat turística a la ciutat de Barcelona 2014. Departament d'Estudis d'Opinió. Ajuntament de Barcelona



Els transport singulars de la ciutat superen els 5 milions d'usuaris, on destaca el Barcelona Bus Turístic amb més d'1,9 milions de bitllets venuts, que sumat al Barcelona City Tour assoleix la xifra de 2,8 milions d'usuaris.

#### Usuaris dels transports singulars, 2014



Font: Turisme a Barcelona. Informe anual 2014. Turisme de Barcelona i Cambra de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Barcelona

#### LA MOBILITAT A PEU

L'alta concentració de focus d'atracció turística a Ciutat Vella i l'Eixample, així com les condicions favorables que ofereix les dimensions, la topografia i el clima de la ciutat, afavoreixen que molts dels desplaçaments urbans dels turistes es realitzin a peu.

Tot i els factors positius que es desprenen d'aquest fet, es destaca en alguns àmbits de la ciutat una alta densitat de visitants i de proliferació d'activitats relacionades (terrasses, encotxament i desencotxament d'autocars...) que pot generar dificultats de convivència amb els vianants i residents, provocant sobretot moments de saturació de l'espai públic quan hi ha presència de grans grups de turistes transitant pels carrers. Un exemple d'alta densitat de visitants són les Rambles, que es calcula que tenen prop de 80 milions d'usuaris l'any.

Hi ha però, altres zones de la ciutat com les platges o Montjuïc, que tot i estar allunyats del centre i dels teixits residencials els seus fluxos de mobilitat poden provocar conflictes de convivència als entorns residencials més pròxims (com es el cas de la Barceloneta o el Poble Nou).

#### Les Rambles de Barcelona



Font: Barcelona Regional

Actualment hi ha manca de dades generals de ciutat sobre els fluxos a peu dels turistes, però es poden extreure algunes conclusions a partir d'estudis realitzats per a àmbits concrets.

L'estudi *Anàlisi de la incidència turística a l'espai públic a partir d'indicadors en tres àmbits de la ciutat de Barcelona*, elaborat al desembre de 2015 per Urbaning per encàrrec de l'Ajuntament de Barcelona, analitza tres àmbits: el Passeig de Gràcia i Rambla Catalunya, la Sagrada Família i l'esquerra de l'Eixample, que conté dos subàmbits.

#### Estimació d'aforaments de turistes en temporada alta. Passeig de Gràcia i Sagrada Família



Font: Urbaning, Ajuntament de Barcelona

El que té major intensitat turística a l'espai públic és l'àmbit de Passeig de Gràcia i Rambla Catalunya, com a conseqüència de l'elevada concentració d'activitat turística: places hoteleres, baixa densitat de població i elevat flux de vianants i turistes.

En segon lloc l'àmbit de la Sagrada Família, on els fluxos més elevats de vianants es donen al voltant del monument i en les rutes que l'uneix amb les parades d'autocars turístics. També hi ha una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

I finalment a l'esquerra de l'Eixample amb una intensitat d'ús molt menor, a excepció dels voltants de l'Escola Industrial i l'Hospital Clínic, on aquests equipaments generen molta mobilitat.

L'estudi apunta a que l'aglomeració de turistes a la via pública té més relació amb la ubicació dels punts d'interès turístic que amb la dels allotjaments hotelers,

#### LA MOBILITAT EN BICICLETA

L'orografia, el clima i l'extensa xarxa de carrils bici permeten l'ús de modes no motoritzats amb gran facilitat i ha esdevingut, precisament, un dels atractius turístics de la ciutat. Els turistes que més utilitzen aquest mitjà de transport són els que tenen edats compreses entre els 18 i els 24 anys i entre els 34 i els 44.

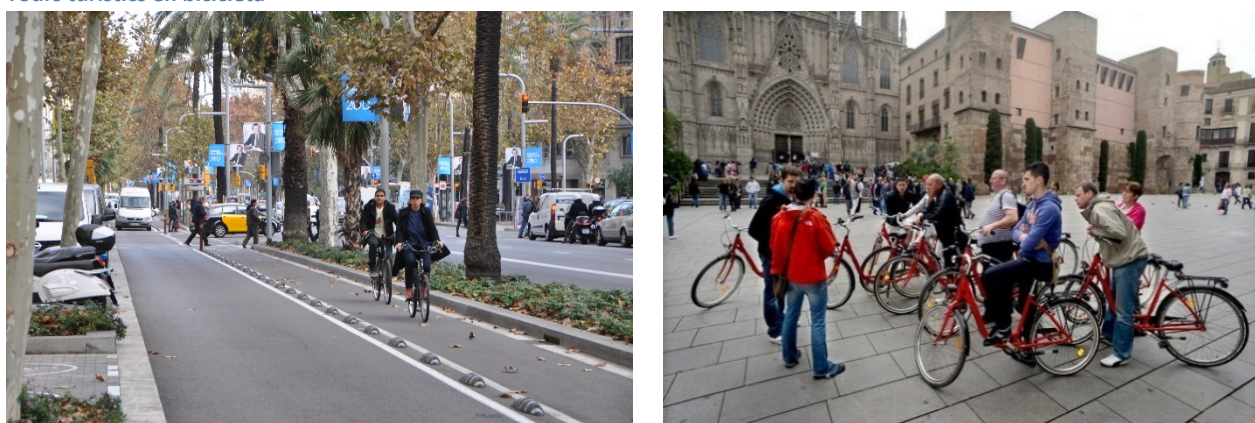
Tot i que actualment els turistes no poden accedir al sistema de Bicing, existeix una ampla oferta d'empreses que ofereixen lloguer de bicicletes i tours organitzats i personalitzats pels principals atractius turístics de la ciutat.



L'augment de la mobilitat ciclista en general i del nombre de turistes que es desplacen en grans grups en particular va fer augmentar la fricció amb la mobilitat dels altres modes, amb l'ocupació de carrils de circulació, la saturació dels carrils bici o l'ocupació d'espais de vianants, entorpint el pas d'aquests.

L'Ordenança de Circulació de Vianants i Vehicles en relació a l'ús de la bicicleta de la ciutat, aprovada el 27 de febrer de 2015, va limitar el nombre de persones que poden circular en grup. En concret, "preveu que els ciclistes que utilitzin bicis llogades per a activitats turístiques o d'oci no podran circular amb grups superiors a 9 persones, en aquells carrers amb una amplada inferior als 10 metres, i amb grups de 18 persones a la resta de carrers de la ciutat. Aquests grups podran estar acompanyats com a màxim per tres ciclistes acreditats com assistents per la companyia prestadora de l'activitat."

#### Tours turístics en bicicleta



Font: Barcelona Regional i Ecobike

#### MOBILITAT EN ALTRES VEHICLES PERSONALS

A més de les bicicletes, han proliferat altres modes de transport i ginyes que permeten als turistes desplaçar-se, alhora que són una atracció turística més. Molts d'aquests nous modes han tingut una forta implantació en el front litoral de la ciutat. Alguns exemples són els segways, patinets elèctrics, els scooters, els vehicles a tres rodes elèctriques, els trixis, els rickshaw, etc.

La presència d'aquests vehicles en zones de la ciutat amb una alta densitat d'ús de l'espai públic poden generar en alguns trams conflictes amb els vianants i altres usuaris, per tant sembla aconsellable que es reguli el seu ús.

#### Nous modes de transport i ginyes turístics



Font: Barcelona Segway Tour i Turisme de Barcelona

#### EL TAXI

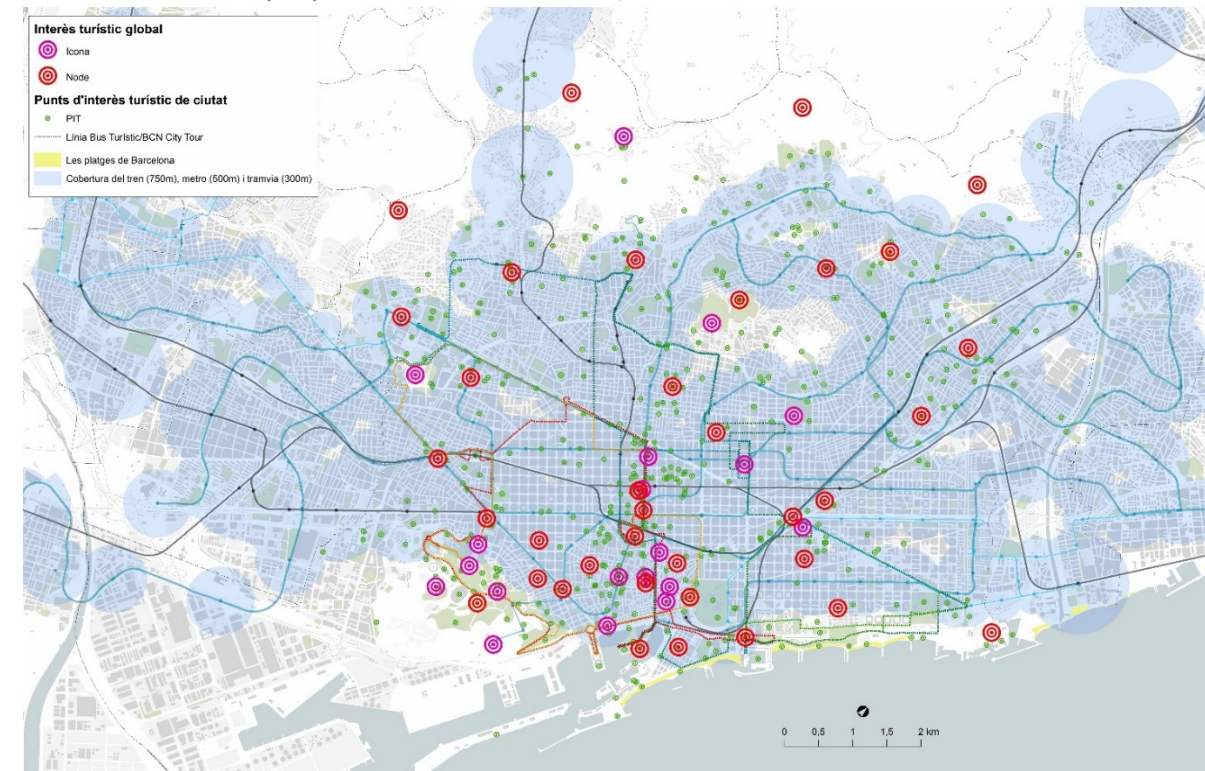
Segons l'enquesta L'Activitat Turística a la Ciutat de Barcelona 2014 del Departament d'Estudis d'Opinió de l'Ajuntament de Barcelona<sup>6</sup> el taxi és el mitjà principal utilitzat pel 18,5 % dels turistes durant la seva estada a la ciutat. Aquest percentatge, com s'ha comentat anteriorment, és més alt entre els visitants que s'allotgen a hotels.

#### EL TRANSPORT PÚBLIC: METRO I AUTOBUSOS URBANS

L'oferta de transport públic de Barcelona té una bona cobertura territorial dins la ciutat i dona servei a la majoria dels establiments i punts turístics, com es pot veure en els mapes següents amb la cobertura del metro, tren i tramvia.

Com ja s'ha comentat, els turistes, quan es desplacen per la ciutat, utilitzen majoritàriament el metro. En general els punts d'interès turístic de la ciutat i la majoria dels establiments estan a prop d'alguna parada de metro (veure mapa següent), de tren o de tramvia, a excepció d'algunes zones com Montjuïc, Collserola, o les platges.

#### Punts d'Interès turístic (PITs) a l'àmbit d'influència del tren, metro i tramvia

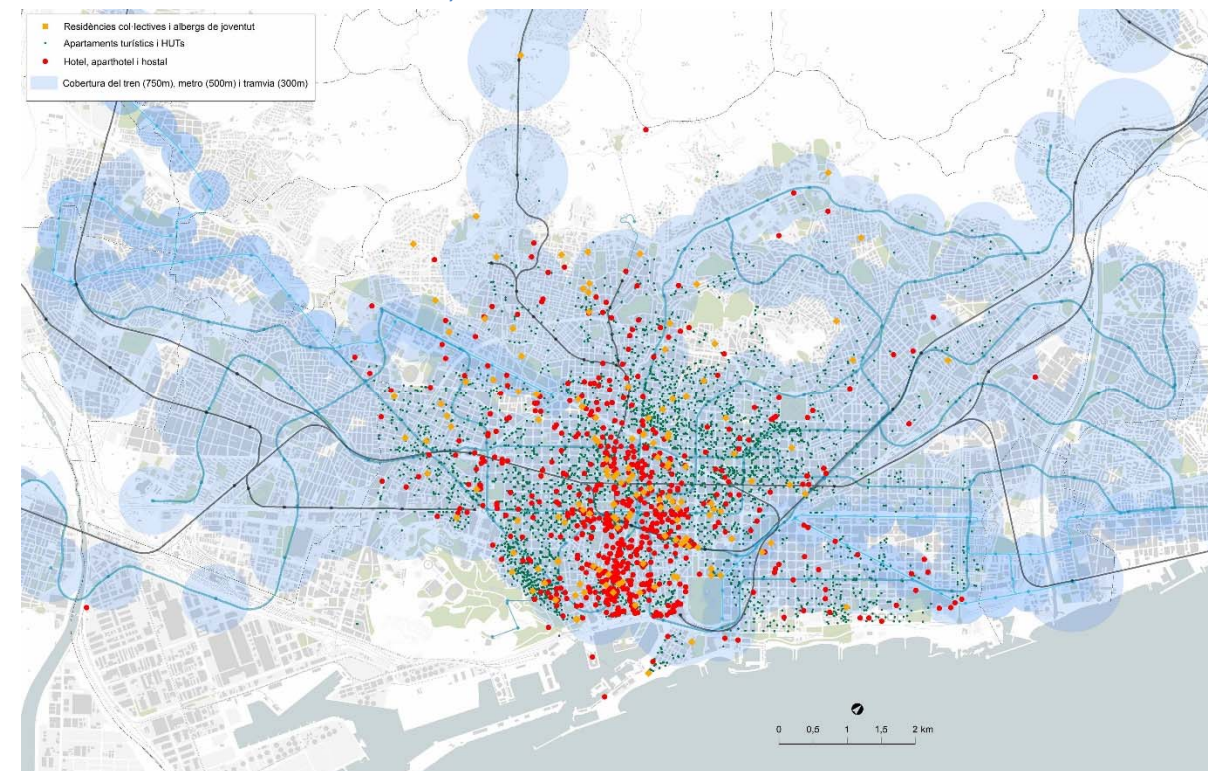


Font: Barcelona Regional a partir de dades de Barcelona Turisme i operadors transport

<sup>6</sup> Mobilitat dels turistes 2014. Enquesta de l'activitat turística a la ciutat de Barcelona 2014. Departament d'Estudis d'Opinió. Ajuntament de Barcelona



### Establiments a l'àmbit d'influència del tren, metro i tramvia



Font: Barcelona Regional a partir de dades de la Generalitat de Catalunya i operadors transport

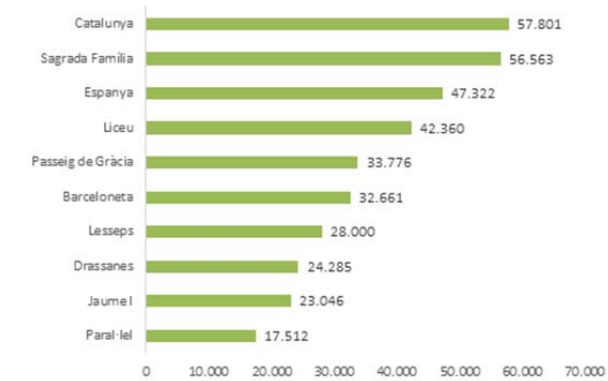
L'autobús urbà és encara poc utilitzat pels turistes i té un llarg recorregut per a incrementar el passatge turístic. És previsible que si la nova xarxa d'autobusos és capaç d'oferir una lectura més senzilla aquesta proporció pugui augmentar.

Transports Metropolitans de Barcelona ofereix a més de la T-10 i la T-Dia, utilitzada tant pels residents com pels visitants, un abonament específic per a turistes *Hola BCN!* que permet utilitzar de manera il·limitada el transport públic integrat de la zona 1: metro, autobús de TMB, FGC, tramvies (TRAM) i trens de Rodalies, així com accedir a l'aeroport en servei de rodalies. Es tracta de bitllets unipersonals que poden tenir una validesa de 2 a 5 dies a un preu avantatjós respecte la tarifa de la T-Dia, vàlida per a una sola jornada.

A més a més, Barcelona Turisme ofereix la targeta *Barcelona Card*, un combinat de targeta de transport il·limitat i altres serveis turístics com accés gratuït a alguns museus i descomptes en altres productes turístics

El seguiment de les dades de validacions dels abonaments *Hola BCN!* permeten identificar quines estacions són les que més utilitzen els visitants amb aquest tipus d'abonament. S'observa com el 2015 les estacions de Plaça Catalunya, Sagrada Família, Espanya i Liceu són les més utilitzades pels visitants amb *Hola BCN!*. Altres estacions freqüentades pels visitants són Passeig de Gràcia, Barceloneta i Lesseps, totes relacionades amb l'accés a punts d'interès turístic.

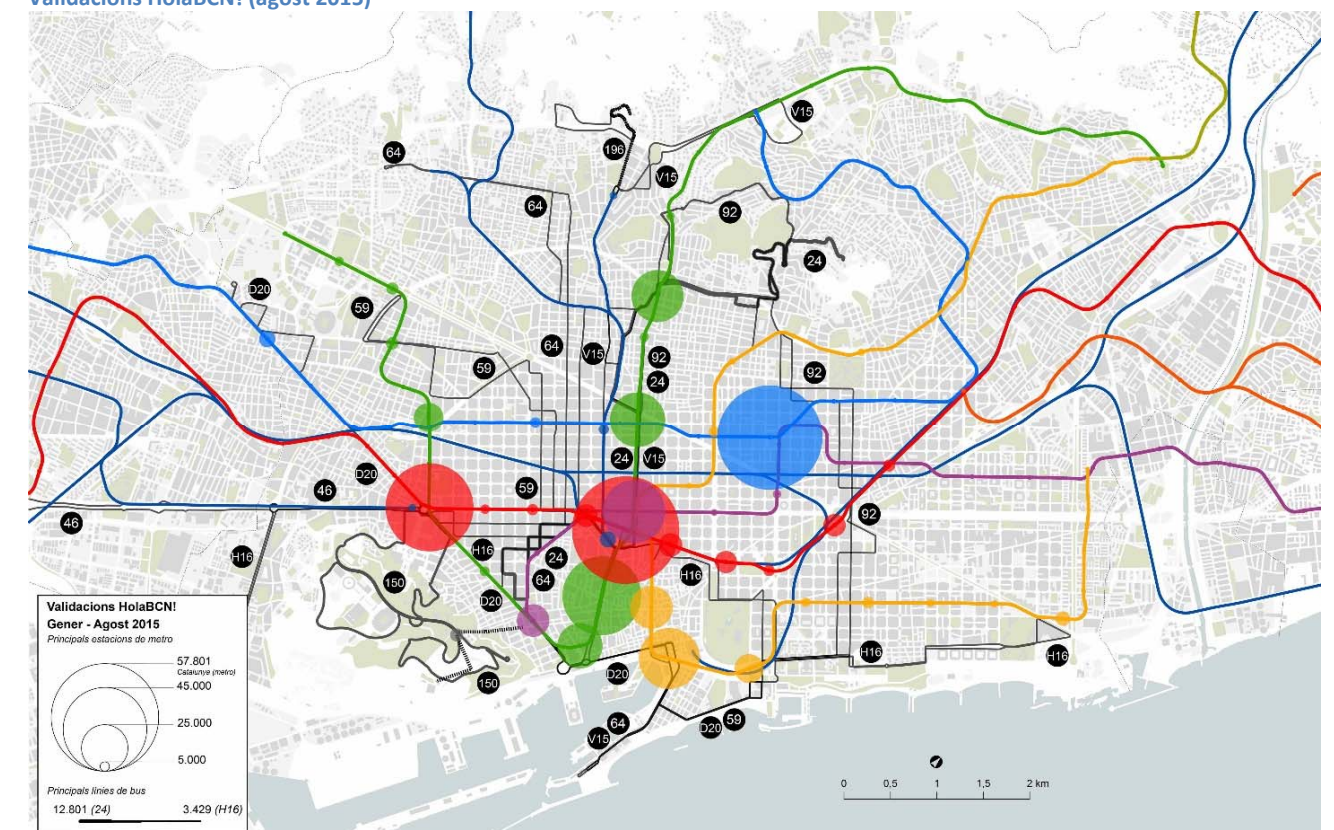
### Top 10. Validacions HolaBCN! (mitjana 01-09 2015)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades targetes especialitzades HOLA BCN: Validacions per Metro i FGC, 2015 Metro (Gener- Agost)/ Ferrocarril (FGC), (Gener-Setembre)

En el mapa següent s'ha representat el volum d'usuaris de l'*Hola BCN!* a les estacions de metro i les línies de bus més utilitzades. Pel que fa les validacions per línies de bus, cal destacar que només es disposa de dades per a tota la línia, no per parades, però tot i així es confirma que les més utilitzades són les d'aportació a punts d'interès turístic on no arriba el metro o en el qual l'autobús el complementa. Per exemple la línia 24 per anar al Park Güell, la línia 150 per pujar a Montjuïc, o la D20 que connecta Plaça Espanya, Paral·lel i el Passeig Marítim de la Barceloneta.

### Validacions HolaBCN! (agost 2015)



Font: Barcelona Regional a partir de dades Hola BCN!



## EL BUS TURÍSTIC

L'autobús turístic és un servei específic per a visitants que permet realitzar un recorregut panoràmic dels principals atractius turístics de la ciutat des de un autobús de doble pis i amb servei d'audioguia en diferents idiomes. Es tracta d'un sistema hop on – hop off que permet pujar i baixar tantes vegades com l'usuari vulgui, permetent així al turista una visita de la ciutat al seu propi ritme.

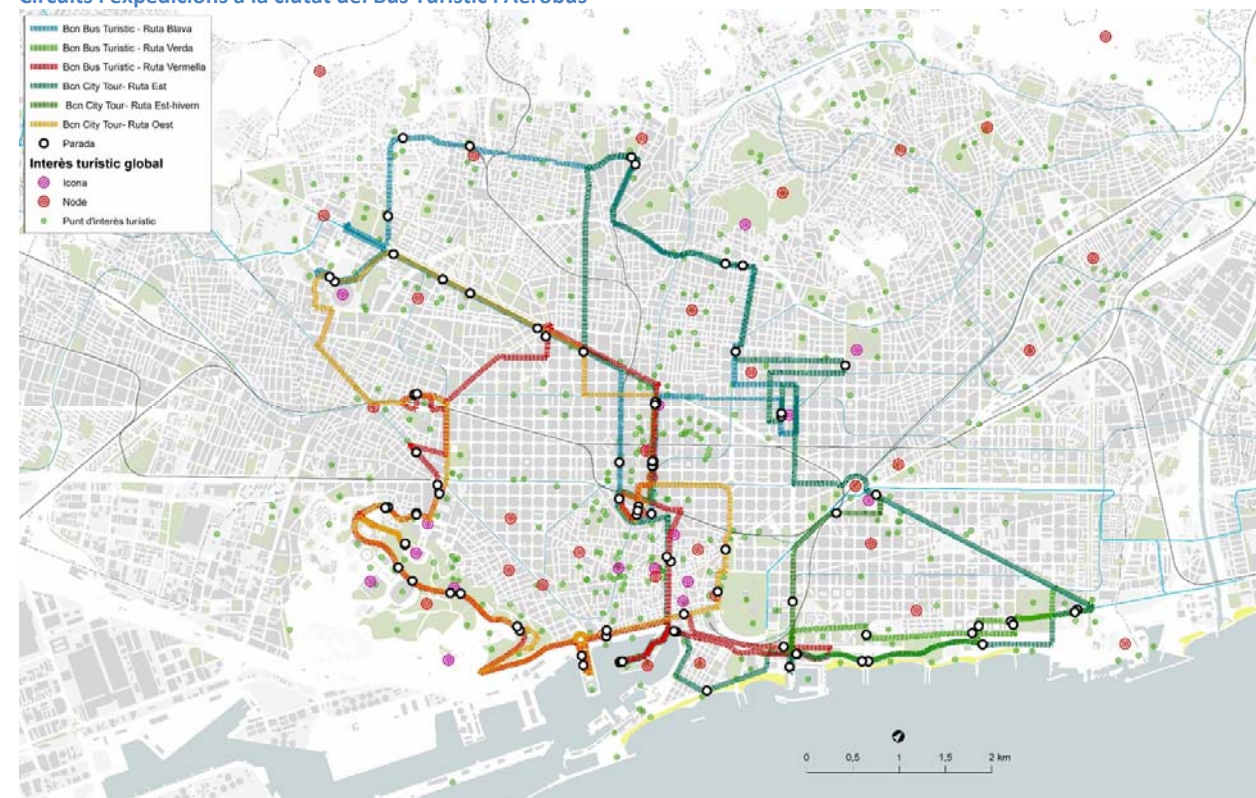
### El bus turístic a Plaça Catalunya i a Sagrada Família



Font: Barcelona Regional

Barcelona compta amb dues operadores: Barcelona Bus turístic, de l'empresa pública TMB (3 línies) i Barcelona City Tour (2 línies), de l'empresa Julià.

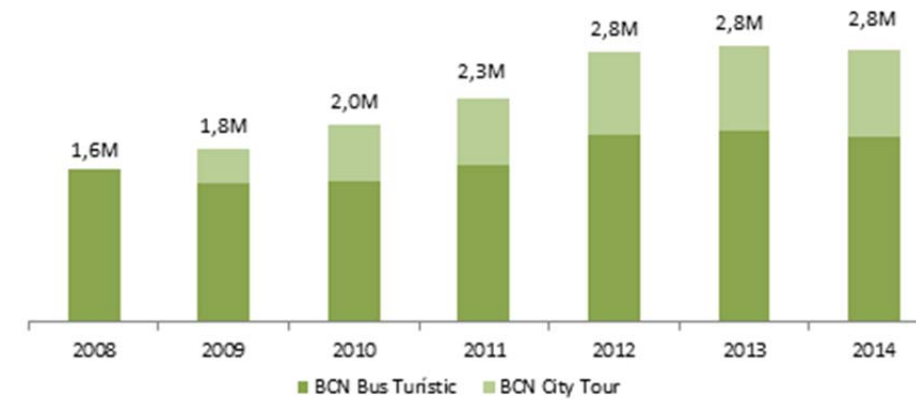
### Circuits i expedicions a la ciutat del Bus Turístic i Aerobús



Font: Barcelona Regional a partir de Barcelona Turisme

L'autobús turístic en el seu conjunt ha augmentat el passatge des de la seva posada en funcionament i actualment transporten 2,8 milions de visitants a l'any. Tot i la capacitat de distribució de fluxos de visitants que estan realitzant aquests serveis, les rutes es concentren en una part de la ciutat i existeixen solapaments entre les rutes.

### Evolució dels bitllets en bus turístic



Font: Turisme a Barcelona. Informe anual 2014. Turisme de Barcelona i Cambra de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Barcelona. Es destaca que existeix solapament de línies en l'àmbit més central de la ciutat, amb passos de fins a 40 autobusos turístic per hora en el Passeig de Gràcia o l'entorn de la Plaça Catalunya.

A aquest impacte sobre el trànsit s'afegeixen les cues de visitants a l'espera de l'autobús. Algunes parades i intercanviadors tenen una forta demanda, el que provoca aglomeracions de visitants a les parades i voreres, principalment a Plaça Catalunya, Sagrada Família o a la Terminal de Creuers.

## ELS AUTOCARS TURÍSTICS

Tot i que no és el mode de transport majoritari ni per arribar ni per desplaçar-se per la ciutat, un cert nombre de visitants continuen optant per l'autocar per visitar la ciutat. Les excursions i circuits per la ciutat permeten realitzar amb comoditat visites panoràmiques i visitar alguns dels principals elements turístics de la ciutat als visitants que realitzen una estada de curta durada.

La mobilitat en autocar dels visitants té unes característiques pròpies en funció de si es tracta de turistes que contracten excursions per visitar la ciutat, excursionistes que arriben i visiten la ciutat per un dia, creueristes que contracten un circuit panoràmic per visitar la ciutat ràpidament, o altres serveis de caràcter turístic que es realitzen en autocar, com les transferències entre port, aeroport i hotels.

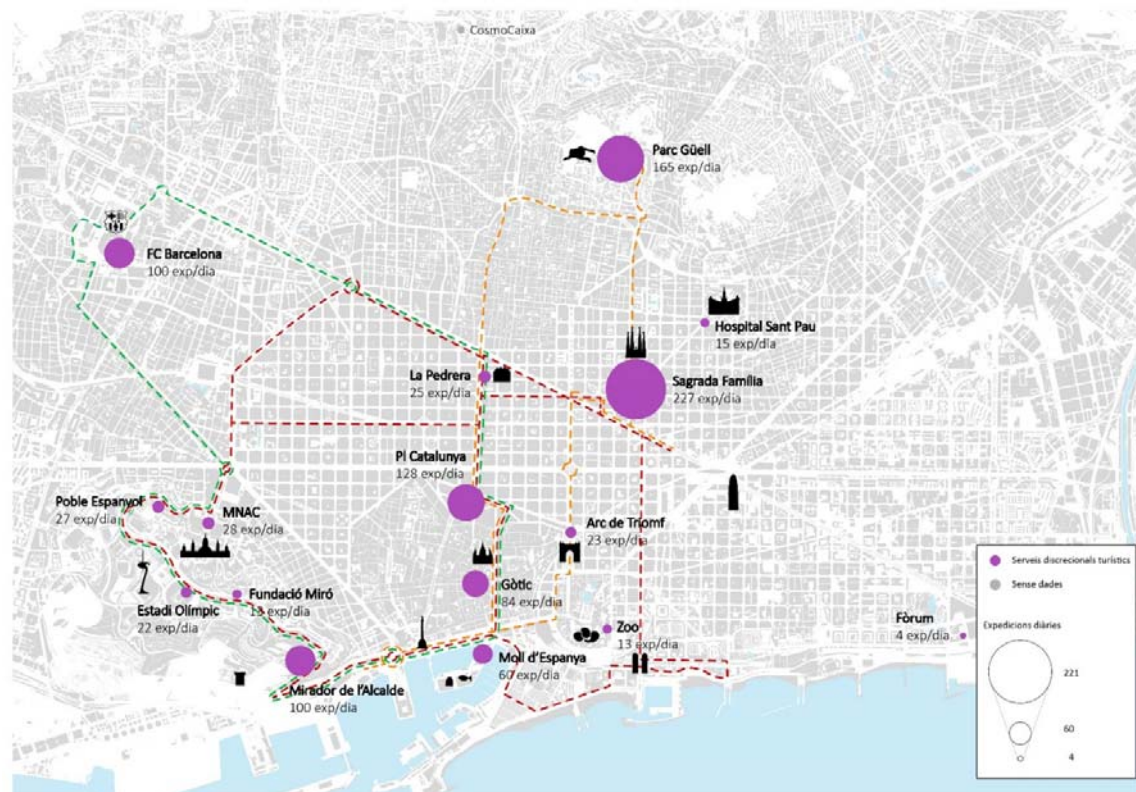
La ubicació de les zones de parada i aparcament es distribueix principalment en les proximitats dels punts d'atracció turística més importants, principalment en l'àrea d'influència de la Basílica de la Sagrada Família, a Ciutat Vella, al Parc Güell i en diferents indrets de la muntanya de Montjuïc.

L'alta afluència diària d'autocars genera un impacte que si bé no és important des del punt de vista del volum circulatori, sí afecta per l'ús intensiu que els autocars fan del viari en determinats indrets de la ciutat, ocupant la calçada tant per encotxar i desencotxar, com per estacionar, així com pel trànsit de grans grups de visitants per les voreres en els seus desplaçaments entre l'autocar i el punt turístic. A més, el fet que molts hotels no tinguin guals on poder fer aquest encotxament i desencotxament agreuja la situació en punts determinats.



Probablement, en el marc del Pla de Mobilitat Turística caldrà abordar un canvi en el model de regulació de la mobilitat d'autocars turístics a la ciutat, i molt significativament en aquells indrets de més gran atracció i concentració de visitants.

#### Afluència d'autocars en els principals nodes turístics de ciutat en temporada alta



Font: Barcelona Regional a partir de dades de B:SM 2013 i 2014

## 2. EL PEUAT I LA MOBILITAT GENERADA

La regulació de la mobilitat a Catalunya emana de La Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, que té com a objectius bàsics integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic amb les de mobilitat per a aprofitar al màxim els transports col·lectius, prioritzar el transport públic i la mobilitat sostenible, fomentar la intermodalitat, ajustar els sistemes de transport a la demanda en zones de baixa densitat de població, disminuir la congestió de les zones urbanes, augmentar la seguretat viària, reduir la congestió i la contaminació i afavorir els sistemes de transport a la demanda dels polígons industrials.

A escala de ciutat, i per assolir els objectius que marca la Llei de Mobilitat, l'Ajuntament de Barcelona disposa del Pla de Mobilitat Urbana, document que estableix les prioritats en matèria de mobilitat a la capital catalana durant els propers anys. El pla elaborat per l'Ajuntament de Barcelona pretén potenciar els desplaçaments a peu, en bicicleta i en transport públic i situar la contaminació atmosfèrica per sota dels límits que marca la UE.

El Pla de Mobilitat Urbana de Barcelona 2013-2018 (PMU), aprovat el març de 2015, continuació del Pla de Mobilitat de Barcelona 2006-2012, recull com a una de les seves propostes d'actuació l'elaboració i implantació del Pla de Mobilitat Turística (PMT), actualment en elaboració, i que ha de ser l'instrument de gestió i regulació de la mobilitat turística a la ciutat.

El PMT inclourà una diagnosi completa sobre la mobilitat turística a la ciutat per detectar-ne els punts febles i els punts forts, així com propostes de mesures d'actuació tant per assolir una mobilitat sostenible dels visitants com fer-la compatible amb la mobilitat ordinària de la ciutat.

Els seus objectius principals són:

- Assolir un repartiment modal de les visites més sostenible, segur, equitatiu, eficient i saludable: Es proposaran actuacions de millora generals de ciutat, millores sectorials per cada mode de transport i millores territorials a cada node turístic.
- Fomentar un mode de visita que sigui responsable i compatible amb la mobilitat ordinària a la ciutat: Preservar i millorar la qualitat dels serveis de mobilitat dels residents, afavorint el gaudiment de la ciutat.
- Establir mecanismes de monitorització de la mobilitat turística: Sistematitzar la recollida de dades per fer el seguiment. Anàlisi dels fluxos d'entrada i sortida del Port/Aeroport/Estació de Sants.

A més, la Llei determina un conjunt d'instruments de planificació de la mobilitat aplicables a altres escales geogràfiques. Tal i com determina l'article 18 de la Llei, per tal d'aprovar els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directors, els plans d'ordenació municipal i els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament, hauran d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Segons estableix de forma més concreta el Decret 344/2006, de 19 de setembre de 2006, per a l'elaboració dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada és un instrument d'avaluació i seguiment de la mobilitat per calcular l'increment potencial de desplaçaments derivats d'una nova planificació, analitzar el seu impacte en les xarxes de transport i valorar les mesures proposades per a gestionar de manera sostenible la nova mobilitat (art. 2 Decret 344/2006).

Aquest decret pretén donar resposta a una realitat canviant en la gestió de la mobilitat, en la qual les xarxes per a vianants, bicicletes i transport col·lectiu incrementen el seu protagonisme en la satisfacció de les necessitats de mobilitat dels ciutadans, i en la qual també els valors de qualitat de vida, seguretat en els desplaçaments i sostenibilitat han d'estar cada dia més presents en el disseny i la gestió de la xarxa viària.

En el cas del planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, el Decret 344/2006 especifica en l'article 3 que caldrà incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en el cas que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats:

*"c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats."*

Per tant, i d'acord amb la legislació de la mobilitat, el Pla Especial d'Allotjaments Turístics (PEUAT), en tractar-se d'un planejament derivat de caràcter sectorial i que no té per objectiu la implantació de nous usos o activitats, no ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Tot i així en el procés de definició de la regulació del PEUAT, la mobilitat ha estat un dels paràmetres que s'ha avaluat i s'ha tingut en compte en l'elaboració del document en relació amb la incidència del turisme en l'espai públic.

D'altra banda, el Decret 344/2006 determina l'obligació d'avaluar la mobilitat generada en el cas de noves implantacions singulars o de les seves reformes o ampliacions. Per tant, si algun establiment regulat pel PEUAT s'inclou en la categoria d'implantació singular està obligat legalment a tenir el seu propi estudi d'avaluació de la mobilitat generada.





## MESURES DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

### ÍNDEX

Introducció

Annexes

Annex 1: Mesures de Participació Ciutadana en l'Aprovació Inicial

Annex 2: Anunci informatiu al BOP de l'Aprovació Inicial

Annex 3: Anunci informatiu a la Vanguardia sobre l'Aprovació Inicial

Annex 4. Edicte d'exposició pública de l'Aprovació Inicial

Annex 4: Exposició de l'Aprovació Inicial a la web de l'Ajuntament de Barcelona



## INTRODUCCIÓ

En el punt de la tramitació de la modificació del Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, habitatges d'ús turístic, residències col·lectives i albergs de joventut a la ciutat de Barcelona, i previ a l'aprovació definitiva per part de l'Ajuntament de Barcelona, cal recollir les actuacions realitzades durant tot el procés per a fer efectiva la possibilitat de participar que demanen tant la Llei d'Urbanisme com la Carta Municipal i que les Normes reguladores de la Participació Ciutadana aprovades pel Consell Plenari de l'Ajuntament de Barcelona el 22 de Novembre de 2002, van desenvolupar i concretar.

Per a aquesta modificació es van plantejar mecanismes que asseguressin la difusió general de la proposta mitjançant la publicació al BOP i a un diari de caràcter general així com la seva difusió mitjançant la web municipal al lloc web d'Ecologia Urbana. D'igual manera, es va planejar un període d'exposició pública de tres mesos del document durant la seva l'aprovació inicial.

En aquest sentit, l'exposició al públic es va iniciar amb la publicació dels edictes corresponents al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, de 14 de març de 2016, al tauler d'edictes i al diari La Vanguardia, de 14 de març de 2016.

Per tal de facilitar i fer més accessible el procés d'informació ciutadana es van plantejar, així mateix, una sèrie de sessions informatives en tots aquells barris que van mostrar interès per acollir-les. Les sessions s'estructuraven en una part inicial informativa i de context on s'exposava el document del Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, habitatges d'ús turístic, residències col·lectives i albergs de joventut a la ciutat de Barcelona aprovat inicialment i una part de torn obert, on els assistents podien deixar constància de les seves consideracions, dubtes o aclariments. En concret, es van realitzar les següents sessions:

- 27 de maig de 2016, sessió informativa sobre el Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, habitatges d'ús turístic, residències col·lectives i albergs de joventut a la ciutat de Barcelona al barri de la Barceloneta.
- 30 de maig de 2016, sessió informativa sobre el Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, habitatges d'ús turístic, residències col·lectives i albergs de joventut a la ciutat de Barcelona al barri de la Maternitat i Sant Ramon.
- 31 de maig de 2016, sessió informativa sobre el Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, habitatges d'ús turístic, residències col·lectives i albergs de joventut a la ciutat de Barcelona al barri de la Vila de Gràcia.
- 2 de juny de 2016, sessió informativa sobre el Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, habitatges d'ús turístic, residències col·lectives i albergs de joventut a la ciutat de Barcelona al barri de Pedralbes.

Amb aquest mateix objectiu de facilitar i fer més accessible el procés d'informació ciutadana es va convocar també una sessió informativa adreçada específicament a totes aquelles entitats, associacions i col·lectius que havien participat d'una

manera més activa en el procés d'elaboració del Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, habitatges d'ús turístic, residències col·lectives i albergs de joventut a la ciutat de Barcelona, mitjançant el procés d'escolta activa i implicació dels agents desenvolupat abans de la tramitació del document. Aquesta sessió es va realitzar el 26 d'abril de 2016.

Durant el termini d'exposició pública han estat presentades 548 al·legacions. L'informe tècnic - jurídic que acompanya l'expedient de la Pla Especial Urbanístic així ho recull.

En conseqüència, en aquest document es recullen les actuacions realitzades i es trasllada per a que sigui incorporat a l'expedient administratiu en curs.

## ANNEXES

### ANNEX 1: MESURES DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN APROVACIÓ INICIAL

#### 1. INTRODUCCIÓ

Barcelona s'ha convertit en un pol d'atracció turística global i el sector turístic ha esdevingut un element clau de l'economia, arribant a representar el 14% del PIB de la ciutat. És 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.

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.

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. Dificultant 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.

És per això que l'aplicació del pla de xoc de l'actual govern durant els primers mesos de legislatura s'ha concretat en una suspensió de llicències a l'obertura d'allotjaments de tipus turístic (hotels, pensions, hostals, apartaments turístics i habitatges d'ús turístic), per tal d'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 adequadament la seva implantació.

Per tal d'elaborar aquest plantejament s'ha previst, 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 ciutadà 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 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.

En aquest sentit, el procés es va iniciar el mes d'octubre de 2016 amb l'elaboració d'un mapa d'agents implicats en el procés d'elaboració del PEUAT i amb la realització d'entrevistes en profunditat a bona part d'aquests agents i de focus grups per aquelles plataformes que agrupaven més d'un agent o agents que representaven un mateix sector o àmbit. En concret, es van entrevistar de manera individual o grupal a setze agents i a més de quaranta persones.

En base al resultat d'aquestes entrevistes es va elaborar el document "Informe sobre els plantejaments i la visió dels actors clau", el qual va servir de base de treball i debat en les sessions participatives posteriors.

Per tal de realitzar aquests debats es va constituir el grup de treball del PEUAT, que agrupava representats del govern municipal, partits polítics, agents del sector i tècnics d'ecologia urbana i de la direcció de turisme. El llistat de persones i entitats que conformen aquest grup va ser elaborat sota els criteris de: pluralitat, representativitat, equilibri, inclusió, experiència, afectació, i implicació en aspectes de disseny i gestió de polítiques públiques locals a l'àmbit del Turisme - i dels aspectes tècnics que amb ell es vinculen-. Es va considerar que les persones i entitats proposades eren els agents més adequats per a aportar elements qualitius al debat i des del convenciment que la governança de la ciutat no és possible sense la col·laboració de múltiples agents i de diversitat de veus i opinions.

Aquest grup de treball va realitzar tres sessions participatives, entre el mes de desembre de 2015 i el mes febrer de 2016. La primera sessió es va destinar a validar el document de plantejaments i visions, mentre que la segona es va enfocar en treballar i validar els criteris generals del PEUAT. Finalment, la tercera i darrera sessió va dedicar-se a debatre i treballar els principals elements de la proposta de regulació.

Durant el conjunt d'aquestes sessions es va aixecar acta amb les principals aportacions de cada un dels participants. Aquestes actes poden consultar-se, juntament amb la documentació de les sessions a l'apartat del PEUAT del lloc web d'Ecologia Urbana (<http://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/es>).

Finalment, la darrera fita realitzada en el procés d'escolta activa i implicació dels agents va ser una Jornada oberta al conjunt de la ciutadania en el que es van presentar i posar a debat els treballs realitzats en el marc del grup de treball, els quals es concreten en la proposta de regulació. Aquesta sessió oberta es va realitzar el proppassat 1 de març, i va comptar amb la participació de més de 150 assistents i a més de les intervencions dels participants durant el torn obert de paraules es van recollir un total de 42 qüestionaris amb preguntes obertes sobre el contingut de la proposta de PEUAT.

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 Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics.

#### 2. ÀMBIT

Aquest Pla especial estableix una regulació que abasta tota la ciutat de Barcelona, amb l'excepció de: la zona de 1b (entorn portuari); la part de l'àmbit del Parc Natural de La Serra de Collserola, aprovat pel *Decret 146/2010*, de 19 d'octubre; i la delimitació del Parc de Montjuïc, qualificat de Sistema de Parc Equipat de Montjuïc, clau 6c/mj, definit a la *MPGM a l'àmbit de la muntanya de Montjuïc*, aprovada definitivament el 26 de juny de 2014.

#### 3. MARC NORMATIU

En el procés de formulació i tramitació de l'instrument de planejament que ara iniciem s'aplicaran els mecanismes d'iniciativa, informació i participació ciutadana que s'exposen a continuació, d'acord amb allò que disposa l'article 8 del DI 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i el Títol IV de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona. A aquests mateixos efectes cal assenyalar, que el Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona va aprovar, per acord adoptat en sessió de data 22 de novembre de 2002, les Normes Reguladores de la participació ciutadana, en compliment del mandat de l'article 30.3 de la Carta de Barcelona.

Per aquest motiu, les mesures de foment de la iniciativa, informació i participació ciutadana relacionades en aquest document, així com les diferents fases d'articulació d'aquests mecanismes, s'ajusten a les previsions contingudes en el Títol I de les esmentades Normes reguladores de la participació ciutadana.

Tal i com preveuen les Normes Reguladores de la Participació Ciutadana de l'Ajuntament de Barcelona, per a aquest projecte cal dissenyar un procés de participació que asseguri, amb plenes garanties, que el conjunt de ciutadans de Barcelona disposin de la màxima informació possible, així com de la capacitat real de donar a conèixer les seves opinions i participar en el procés de deliberació que s'obrirà sobre el conjunt de l'actuació, en un primer moment, i per a cada un dels projectes concrets, posteriorment.

Atenent a l'inici de la tramitació del projecte, aquest document contempla les actuacions que han de conformar el programa de participació ciutadana que es proposa seguir arran d'aquest inici. El conjunt de mesures i accions de participació ciutadana que s'exercitin es relacionaran en la memòria participativa, document aquest que formarà part integrant, a mode d'annex, del propi pla urbanístic.

#### 4. ESPAIS DE PARTICIPACIÓ

##### A.- Etapa de tramitació del planejament

Objectiu: adopció de les actuacions administratives necessàries i impuls del procediment legalment establert per al PEU: a) aprovació inicial per l'Ajuntament; b) exposició al públic del document aprovat inicialment; c) aprovació definitiva per l'Ajuntament; amb els mecanismes de participació ciutadana i atenció als drets i garanties jurídiques dels interessats.

##### A.1. Fase d'informació i comunicació

##### A.1.a) Fites procedimentals i actuacions administratives d'informació

- Acord d'aprovació inicial del Pla Especial Urbanístic de referència. L'edecte serà publicat al Butlletí Oficial de la Província, premsa, al lloc web de l'Ajuntament de Barcelona i en el tauler d'edictes del propi Ajuntament i dels corresponents districtes.
- Obertura d'un període d'informació pública del document d'aprovació inicial pel termini mínim d'un mes; publicació de l'edecte al Butlletí Oficial de la Província, premsa, lloc web de l'Ajuntament de Barcelona i el tauler d'edictes del propi Ajuntament de Barcelona i els corresponents districtes.
- Exposició al públic del document Mesures de participació ciutadana per a la redacció del PEU d'allotjaments turístics, a la pàgina d'Ecologia Urbana en el lloc web de l'Ajuntament de Barcelona i en el Departament d'Informació i Documentació de la Gerència adjunta d'Urbanisme (Avinguda Diagonal, 240, 2a planta).
- Correu electrònic específic d'Ecologia Urbana (procesparticipatiu@bcn.cat), dins el web municipal, amb atenció especial a aquest procés de participació.
- Un extracte del contingut del document de PEU aprovat inicialment podrà ésser consultat a l'apartat d'Ecologia Urbana del lloc web de l'Ajuntament de Barcelona. (<http://www.bcn.cat/urbanisme/llicitat>)

##### A.2.- Fase d'aportacions:

##### A.2.a)- Fites procedimentals i actuacions administratives d'informació pública

- Dins el termini d'informació pública del document d'aprovació inicial, els interessats podran formular al·legacions a la proposta de pla especial urbanístic aprovat inicialment, mitjançant la presentació dels corresponents escrits davant els registres i oficines que a l'efecte preveu l'article 38.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, del RJAP-PAC.
- Recull, valoració i proposta de resolució en informe tècnic-jurídic de les al·legacions presentades en el termini d'informació pública del document aprovat inicialment.

##### B.3.- Fase de retorn

##### B.3.1.-Aprovació definitiva

- El document de pla especial urbanístic que es presenti a l'aprovació definitiva incorporarà "l'informe de participació ciutadana", on es contindrà la valoració municipal i el resultat dels processos exposats, amb inclusió del conjunt de reunions i sessions que s'hagin celebrat al llarg del procediment.
- L'acord que aprovi definitivament el pla de millora urbana resoldrà l'estimació, desestimació o estimació parcial de les al·legacions presentades en el termini establert a l'efecte. L'esmentat acord i l'informe de valoració de les al·legacions presentades davant els registres i oficines que a l'efecte preveu l'article 38.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, del RJAP-PAC, seran notificats als interessats que hagin presentat els corresponents escrits d'al·legacions.

## 5. ACTES DE LES SESSIONS DEL GRUP DE TREBALL

Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics

Acta de la sessió de treball

divendres 11 de desembre de 2015, 17h.

Assistents a la reunió:

Reme Gómez, ABTS

Paula Martí, ABTS

Daniel Pardo Rivacoba,,ABTS

David Soler,ABTS

Marta Ventura, Acaturo

Fermin Villar, Amics de la Rambla

Enriqueta Alcantara, Apartur

Joaquín Mestre Lladó, Apartur

Javier Cottet, Barcelona Oberta

Nuria Paricio, Barcelona Oberta

Vicens Tarrats, CCOO

Maria Abellonet i Maya, CETT

Ana González Puig, Col·legi Ambientòlegs Catalunya

Lluís Comeron Graupera, Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

Hortensia Fernández Medrano, Ecologistes en Acció

Maria García, Ecologistes en Acció

Joan Balañach Lloret, FAVB

Alfons Bartí, Fundació Barcelona Comerç

Manel Casals Saborit, Gremi d'Hotels de Barcelona

Confederació Hostaleria i Restauració de Catalunya

Santiago Alonso Beltran, Grup Municipal Ciutadans

Pere Casajoana Singla, Grup Municipal Convergència

Jordi Martí Galbís, Grup Municipal Convergència

Sònia Recasens, Grup Municipal Convergència

Ana Boada, Grup Municipal de Convergència

Berezi Ecorrieta, Grup Municipal CUP- Capgirem Barcelona

Jordi Coronas, Grup Municipal ERC

Eduard Cuscó, Grup Municipal ERC

David Martínez, Grup Municipal PSC

Oriol Muñoz, Plataforma Pro Vivendas Turísticas

Anna Castan, Prohut

Ezequiel Sarzberg, Prohut

Pilar Aldea, Sindicatura de Greuges de Barcelona

Ignasi Delás, Turisme de Barcelona

Juan José Casado, UGT

Joan Pere Jové, Veïns i Amfitrions de Barcelona

Ricardo Ramos, Veïns i Amfitrions de Barcelona

José L. Rodríguez, Veïns i Amfitrions de Barcelona

Damarís Rosas, Veïns i Amfitrions de Barcelona

Janet Sanz, Quarta Tinent d'Alcalde

Agustí Colom, Regidor d'Ocupació, Empresa i Turisme

Sonia Cobos, Ajuntament de Barcelona

Aurora López Corduente, Ajuntament de Barcelona

Amelia Mateos, Ajuntament de Barcelona

Mireia Secall, Ajuntament de Barcelona

Laia Torras, Ajuntament de Barcelona

Albert Cortina, Ajuntament de Barcelona

Sònia Frias, Ajuntament de Barcelona

Sergio Montenegro, Ajuntament de Barcelona. Bagursa

Albert Arias, Ajuntament de Barcelona. Turisme

Xavier Suñol, Ajuntament de Barcelona. Turisme

Joan Torrella, Ajuntament de Barcelona. Turisme

Gerard Lillo, Secretaria tècnica

Josep Maria Pascual, Secretaria tècnica

**Janet Sanz** dona la benvinguda a les persones participants i agraeix l'assistència, la predisposició i la voluntat de col·laboració.

Exposa que per al govern municipal és una prioritat poder escoltar a tothom en relació als allotjaments turístics. Considera clau generar un debat per abordar el fenomen del turisme i els efectes que té en els barris de Barcelona.

Explica que des del mes de juliol –quan es va aprovar la moratòria- s'ha treballat intensament per fer un diagnòstic global i integral sobre la situació dels allotjaments turístics al conjunt de la ciutat.

Recorda que la suspensió de llicències d'allotjaments turístics és un mecanisme regulat per llei, de caràcter temporal.

Finalitzada la diagnosi, continua, s'ha realitzat una fase d'entrevistes amb diferents actors implicats, des de la pluralitat, escoltant a tothom. Fruit d'aquestes reunions s'ha elaborat un document amb els principals plantejaments presentats en les entrevistes, al qual es poden incorporar punts de vista si algun actor no veu prou recollit el seu plantejament.

En la reunió d'avui s'han convidat a tots els actors participants en les entrevistes, experts i als grups polítics municipals. Aquesta reunió, i en una altra prevista pel dia 23 de desembre, es volen treballar els criteris que han de configurar el nou Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT).

Durant el primer trimestre continuarà el debat. Concretament, al gener, es volen celebrar unes jornades obertes al conjunt de la ciutadania per parlar abastament dels allotjaments turístics.

**Agustí Colom** detalla que el PEUAT s'emmarca en el marc de la política turística de la ciutat.

Explica que l'elaboració del Pla Especial vol contribuir a afavorir l'encaix del turisme a la ciutat i a minimitzar les molèsties que puguin generar els allotjaments turístics.

Remarca que el govern municipal està compromès amb el desenvolupament d'un turisme sostenible i responsable, que garanteixi una bona convivència amb el veïnat.

Exposa que en la darrera enquesta municipal sobre turisme es constata la voluntat de la ciutadania de debatre sobre el turisme.



Recorda que el 20 de juliol es va presentar una mesura de govern on es contemplava l'establiment d'una moratòria o suspensió de tramitació de llicències d'establiments d'allotjament turístic, residències d'estudiants i albergs de joventut; l'elaboració del PEUAT; la creació del Consell Turisme i Ciutat; l'actualització del Pla Estratègic de Turisme; l'increment del retorn econòmic del turisme cap a la ciutat; i mesures per fer front als allotjaments turístics il·legals.

Explica que el Consell Turisme i Ciutat és l'òrgan de participació sectorial de turisme amb tots els agents implicats, d'ampli espectre i plural. Entre les principals funcions destaca l'assessorament al govern municipal en matèria de turisme, la proposta d'actuacions a desenvolupar, l'elaboració de dictàmens i l'elaboració d'un informe anual sobre el turisme a la ciutat.

El reglament del Consell estarà en fase exposició pública fins la primera setmana de gener i es preveu la seva constitució durant el mes d'abril de 2016.

Subratlla que el Pla Estratègic de Turisme ha de permetre actualitzar el coneixement públic sobre el turisme i facilitar l'elaboració de propostes sobre la gestió turística. El Pla integrarà reflexions i debats sobre que tinguin lloc en diversos marcs i àmbits –com el PAM- i partirà de treballs previs com el Pacte Local Turisme i Ciutat.

Comenta que actualment s'està avançant en la revisió i l'avaluació del Pla anterior per tal de poder-lo actualitzar. Es preveu fer una diagnosi participada entre els mesos de gener i juny de 2016; definir propostes d'actuació de juliol a novembre; i iniciar el seu desplegament a partir del desembre.

**Aurora López** presenta el planejament vigent i en tràmit que afecta als allotjaments turístics, fent especial referència als Plans especials d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats de Ciutat Vella i la Zona Rambla; al Pla especial d'establiments de pública concurrència i altres activitats del barri de Poble Sec; al Pla especial d'establiments de pública concurrència i altres activitats de Gràcia; i al Pla especial urbanístic per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic a la ciutat de Barcelona.

Explica que fins ara s'havien aprovat o tramitat diversos instruments urbanístics a territoris concrets per intentar donar resposta a problemàtiques específiques que limitaven diverses tipologies d'allotjament turístics segons cada cas.

Remarca que la suspensió de llicències decretada al juliol té com a objectiu analitzar l'impacte de les activitats destinades a allotjament turístic en totes les seves modalitats per tal de realitzar un procés de participació ciutadana i d'elaborar el planejament urbanístic necessari per regular adequadament la seva implantació.

Exposa que diferents planejaments urbanístics vigents o en tràmit condicionen o incideixen en l'adopció d'aquesta mesura preventiva atès que en alguns àmbits hi havia una suspensió vigent que no permet una nova suspensió fins que transcorrin 3 anys. La suspensió de la tramitació de llicències, doncs, només afecta a aquelles zones de la ciutat on no existia cap tipus de suspensió.

El calendari d'aprovació inicial del PEUAT ve clarament marcat per l'acabament de la suspensió de llicències d'hotels, hotels apartaments, pensions i hostals i apartaments turístics a l'àmbit central de la vila de Gràcia que finalitza el 17 de març de 2016.

Explica que hi ha determinats establiments que queden exclosos de la suspensió de tramitació de llicències: aquells que disposaven, abans de l'entrada en vigor de la moratòria, d'una llicència d'obres concedida o en tràmit o si tenien un certificat de règim urbanístic amb validesa de 6 mesos.

Detalla el nom complert del Pla: Pla especial urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjaments turístics, habitatges d'ús turístic, residències col·lectives i albergs de joventut a la ciutat de Barcelona (PEUAT).

El Pla vol regular les diverses tipologies d'allotjament turístic: establiments d'allotjament turístic (hotels, hotels apartament, hostals o pensions i apartaments turístics); habitatges d'ús turístic (HUT), residències col·lectives i albergs de joventut.

Tot i que les residències d'estudiants no es poden considerar allotjaments turístics figuren en el Pla per la realitat concreta de la ciutat: durant l'estiu aquests equipaments s'utilitzen com a albergs de joventut.

Detalla què permetrà fer el PEUAT:

- Establir una regulació diferenciada per les diverses tipologies d'allotjament turístic.
- Establir zones de regulació diferenciades per a les àrees de la ciutat segons la seva casuística pròpia.
- Establir condicions per a la implantació i modulació de la intensitat dels usos.
- Pot establir criteris de qualitat urbana.
- Pot establir criteris sobre mobilitat sostenible.
- Establir la valoració econòmica per desenvolupar el pla.

Per contra, repassa aquells elements que no permet fer el PEUAT: no regula el turisme; no és un pla d'habitatge, ni un pla de mobilitat, comerç o soroll; no concreta la urbanització de l'espai públic ni les obres d'infraestructures; no determina les inversions econòmiques; no regula mesures de disciplina urbanística ni el règim sancionador; ni regula mesures de foment fiscal.

Presenta els principals resultats de la diagnosi elaborada després d'una intensa tasca tècnica. Sense comptar les residències d'estudiants, i tenint en compte dades d'aquells establiments amb llicència d'activitat atorgada, a 27 de novembre, Barcelona comptava amb 10.461 establiments i 122.223 places d'allotjament turístic.

Explica que tot i la diferència de dimensió dels establiments, el nombre de places d'hotels es gairebé similar a Ciutat Vella i l'Eixample. Més de la meitat de les 40.462 places de HUT existents a Barcelona s'ubiquen al Districte de l'Eixample.

Els districte amb més presència d'establiments d'allotjaments turístics són Ciutat Vella i l'Eixample i, puntualment, sobresurt Sarrrià-Sant Gervasi pel que fa a l'elevat nombre de residències.

Es constata la dispersió dels HUT al conjunt de la ciutat; mentre en altres categories d'allotjament turístic es produeix una concentració clara a Ciutat Vella.

**Laia Torras** presenta el procés de participació del PEUAT, tot remarcant que en el cas dels instruments urbanístics no sempre es compta amb un calendari idoni per a la participació, atès que estan condicionats per uns terminis de tramitació, com en el cas d'aquest Pla Especial.

Per aquest motiu no es pot realitzar, en primer lloc, una reflexió general sobre el turisme en el marc del Consell Turisme i Ciutat i dels treballs d'elaboració del Pla Estratègic.

Exposa que s'ha optat per fer un procés on es faciliti el contacte amb els agents implicats. El procés té 3 grans moments: una primera etapa d'entrevistes individuals o en grup amb diversos agents per escoltar els diversos plantejaments i consideracions, a partir de les quals s'ha elaborat el document que han rebut; unes sessions de debat, com la d'avui, per posar en comú i contrastar els diversos posicionaments; i una sessió oberta al conjunt de la ciutadania en el marc del PAM per contrastar i validar els criteris.

Explica que en el document s'han sintetitzat, a partir de les entrevistes i reunions mantingudes, aquells elements que s'ha considerat que podin comptar amb un grau de suport més elevat. Tanmateix, es disculpa ja que en el document es presenten els diversos plantejaments com a elements comuns quan hauria d'haver figurat elements amb més grau d'acord o més reiterats, ja que no necessàriament són consensuats.

Presenta aquells plantejaments més reiterats en el marc de les entrevistes realitzades:

- Necessitat d'ordenar i controlar la implantació i l'obertura de nous allotjaments turístics.
- EL PEUAT ha de permetre definir i concretar un model físic i urbà per a la ciutat equilibrat i diversificat per tal d'assegurar un encaix sostenible de l'activitat turística.
- Regulació amb diferents nivells de rigidesa i flexibilitat amb una escala inferior al districte segons el grau de concentració o saturació.
- Contenció territorial dels allotjaments turístics en aquelles àrees o zones de la ciutat amb forta pressió turística i/o amb més presència d'allotjaments turístics.
- Equilibri de les diverses tipologies d'allotjaments turístics als districtes o barris de la ciutat.
- No legalització o habilitació de l'oferta il·legal actual.
- Posicions diferenciades en relació al grau de permissivitat i tolerància per a la concessió de noves llicències d'allotjaments turístics: des d'un creixement ordenat del sector fins a un decreixement del nombre d'allotjaments turístics.
- Regulació diferencial segons l'estructura o la tipologia dels teixits urbans.
- Regulació o abordatge diferencial en aquelles zones properes a punts d'interès turístic.
- Abordatge diferencial en aquelles zones amb baixa densitat residencial, amb poca oferta d'habitatge o amb transformacions en l'estructura social i econòmica.
- Regulació o abordatge específic en aquelles zones amb una elevada presència d'establiments de concurrència pública, ús intensiu de l'espai públic i amb impactes en la mobilitat.
- Establiment d'uns criteris generals que garanteixin la igualtat de condicions per a les diverses tipologies d'allotjaments turístics.
- Regulació de les noves modalitats d'allotjament emergents: lloguer d'habitacions o bed & breakfast.
- Desenvolupament d'un pla d'inspecció i control de gran abast per posar fi a l'oferta il·legal d'allotjaments turístics.

Explica que la reunió que s'està celebrant és de caire informatiu i que la segona reunió serà de treball. Veient que el dia 23 de desembre hi ha convocades algunes Comissions de Plenari, indica que en el termini de temps més curs possible es comunicarà la nova proposta de data per a la segona reunió.

**Janet Sanz** presenta els principis rectors del PEUAT, els quals tenen la sostenibilitat com a concepte clau:

- Sostenibilitat social: garantir el dret fonamental a l'habitatge (garantir la bona habitabilitat, la convivència i el descans en les zones residencials).
- Sostenibilitat ambiental: garantir el dret fonamental a un medi ambient adequat (garantir la millora de les condicions socio-ambientals de l'espai públic, la qualitat urbana i la mobilitat sostenible).

- Sostenibilitat econòmica: garantir l'interès general i el bé comú en l'exercici del dret a la llibertat d'establiment i de prestació de serveis (garantir el desenvolupament de l'economia de proximitat, així com l'activitat turística desenvolupada de forma responsable i sostenible).

**Fermi Villar** exposa que des d'Amics de la Rambla troben a faltar l'elaboració d'uns cens real oficial de les persones que resideixen a La Rambla.

Apunta que podria ser interessant incentivar el trasllat de llicències, multiplicant el nombre de places d'allotjament turístic de la llicència si s'abandona una zona saturada de la ciutat.

**Santiago Alonso** pregunta quan es vol tenir aprovat inicialment el PEUAT. Es contesta que a març de 2016 quan hi ha el primer aixecament de la suspensió de llicències a Gràcia.

També pregunta quin paper tindrà el Consell Turisme i Ciutat amb l'aprovació del PEUAT.

**Oriol Muñoz** remarca que els habitatges d'ús turístic tenen uns avantatges clars: permeten la disseminació per tota la ciutat i són reversibles.

Exposa que massa sovint parlem de turistes, si bé cada vegada la ciutat té més visitants, que la visiten en més d'una ocasió i que no es consideren turistes. Mostra el seu rebuig a l'estigmatització del turista.

Subratlla que l'Administració juga un paper important garantint la convivència a l'espai públic. Considera que els problemes de convivència es produeixen a l'espai públic i no tant en els allotjaments turístics.

Mostra el seu posicionament contrari a una moratòria indefinida i al decreixement d'allotjaments turístics; així com a l'enduriment de les condicions vers els HUT. És partidari d'una regulació diferencial segons la trama urbana i els punts d'interès turístic; entenent que cal una aproximació carrer per carrer.

Considera que contemplar la densitat d'habitatge com a criteri pot induir a certa subjectivitat.

Apunta que l'obtenció d'una llicència pot ser més costosa i difícil d'aconseguir en aquelles zones de la ciutat més saturades.

Considera que cal explicar a la ciutadania que la taxa turística serveix per millorar l'espai públic.

**Enrique Alcantara** pregunta com serà el format de la propera sessió de treball i quan es començarà a redactar el PEUAT.

Lamenta que el debat del PEUAT no es faci després d'haver fet el procés de reflexió del Pla Estratègic.

**Jordi Coronas** considera important aclarir els terminis en relació a l'aprovació del PEUAT, tenint en compte si hi ha o no acord d'aprovació inicial.

Remarca que la lluita contra la il·legalitat ja es pot fer i pregunta de quins recursos disposa l'Ajuntament.

Pregunta en quin marc es faran les sessions de treball veïnal; sota quin reglament i quins criteris les regiran.

Apunta que potser, també, es poden plantejar criteris en relació a la qualitat dels allotjaments turístics.

**Javier Cottet** destaca que els agraden els criteris de sostenibilitat plantejats. Així mateix, remarca que són favorables a promocionar i no a prohibir.

Es mostra partidari de la promoció de l'economia de proximitat que genera riquesa i reverteix en benestar per a la ciutadania.

Considera que no s'ha de fer un abordatge per districte; sinó per carrer.

Remarca la importància d'assegurar el respecte el veïnat, recordant que els comerciants defensen el veïnat.

Destaca que cal abolir la il·legalitat, la qual considera que és molt dolenta per a la ciutat.

**Ezequiel Sarzberg** pregunta sobre quina serà la dinàmica de la propera sessió i si es basarà en un document de treball.

Formula un matís, diferenciant els apartaments turístics dels habitatges turístics.

**Ricard Pie** felicita l'equip del PEUAT per la tasca tècnica realitzada, ja que considera que s'ha fet un molt bon treball. Destaca, també, que és molt útil conèixer què fa i que no farà el PEUAT.

Mostra la seva intranquil·litat pel calendari previst, alertant que la participació pot impedir l'acompliment dels terminis establerts.

Considera que Barcelona és, avui, una ciutat turística, si bé té un model únic: és una ciutat que ha passat a ser turística sense tenir grans monuments.

Apunta que podem estar fent un pla molt feble ja que les condicions que es fixin –per exemple, en relació a les densitats– poden veure's superades en molt poc temps. El PEUAT controlarà el que podrà però no ho resoldrà tot.

Pregunta quines mesures s'estan prenent en relació a tots aquells aspectes als quals el PEUAT no donarà resposta.

**Joan Pere Jové** exposa que la seva associació s'anomena Veïns i Amfitrions de Barcelona; no Amfitrions de Barcelona com figura en el document. Explica que l'entitat veïnal que representa està conformada per 400 persones que comparteixen pis amb d'altres persones a canvi petita quantitat econòmica, si bé actualment bona part d'elles acullen turistes.

Considera que el seu model aporta avantatges per a la ciutat: ajuden a descentralitzar el turisme i aporten riquesa als barris.

Pregunta mitjançant quin instrument es preveu regular el lloguer d'habitacions. En qualsevol cas, demana que no s'equipari el lloguer d'habitacions amb el bed and breakfast.

**Berezi Ecorrieta** remarca que és molt important que hi hagi consens en què cal regular turisme.

Considera que cal definir el model turístic per la ciutat abans d'elaborar el PEUAT.

Observant què fa i què no el PEUAT es constata que hi ha poc marge de maniobra.

Pregunta per què no s'ha fet una diagnosi molt més integral i profunda, incorporant criteris socials i ambientals.

Es pregunta en base a quins arguments, més enllà de la sostenibilitat, es podrà decidir si un barri pot tenir –o no– més hotels.

Recorda que el programa de Barcelona en Comú estableix que es realitzarà un Pla de regulació del turisme, des d'un punt de vista més integral que va més enllà dels allotjaments turístics. Considera que cal abordar la privatització de l'espai públic o el canvi del model comercial, entre d'altres, que el turisme està provocant a la ciutat.

Subratlla que si hi ha voluntat política ha de ser possible ampliar la moratòria.

**Daniel Pardo** considera que la diagnosi efectuada conté alguns errors ja que conté dades desactualitzades o errònies. Alhora creu que cal disposar de més dades, a més a més del cens efectuat, desglossades per barris i amb indicadors qualitatius.

Exposa que serà impossible parlar d'un consens, alguns criteris podran ser comuns però hi haurà criteris divergents. Observa que hi ha dues grans tendències molt diferenciades, per no dir enfrontades. Constata que es produirà un dissens entre grups que defensen interessos privats i entre aquelles persones o entitats que defensen l'interès públic i la qualitat de vida urbana.

Apunta que caldrà veure la voluntat de l'Ajuntament: si vol regular, frenar o revertir el creixement turístic.

Es mostra partidari de la necessitat d'una moratòria a tota la ciutat.

Considera que és necessari un procés participatiu més ampli i amb més temps, que corregeixi les deficiències de l'actual.

Sobre la zonificació ciutat per distribuir la càrrega dels allotjaments turístics, considera que serà ineficient perquè les persones que visiten Barcelona s'allotjaran als barris però no deixaran de visitar els atractius turístics de la ciutat. Si augmenta el nombre de turistes, continuaran anant a les zones saturades, independentment del lloc on dormin.

Subratlla que l'expulsió del veïnat va més enllà de la pressió turística dels allotjaments turístics.

**Lluís Comeron** remarca la necessitat de diferenciar l'impacte dels problemes que es detecten de les solucions en funció del seu recorregut. Considera que cal centrar-se en allò que té efectes sobre la ciutat a mig i llarg termini.

Apunta que qüestions com la convivència són circumstancials i necessiten accions de curta durada. Considera prioritari abordar aquells elements que transformen la ciutat, amb una perspectiva a llarg termini, especialment en el cas de l'urbanisme que té impacte a més de 100 anys vista.

Explica que perdre densitat d'habitatge altera la dinàmica i la mixicitat de la ciutat. Creu que cal ser curosos per no perdre densitat d'habitatge, de tal manera que es transformi la naturalesa d'un determinat barri.

Planteja que cal tenir present que hi ha mesures que tenen més facilitat de recuperació. En termes urbans no és el mateix un HUT que un hotel, per la seva reversibilitat; i menys des d'una lògica de sostenibilitat.

**Joan Balañach** considera que el debat no és sobre turisme sí o no; sinó sobre el model de turisme.

Remarca que hi ha una diversitat de plantejaments en relació als allotjaments turístics.

Coincideix en l'existència de saturació en determinades zones de la ciutat; si bé aquest fet no ha de comportar necessàriament un esponjament.

Considera que cal allargar la moratòria perquè s'incorporin els plantejaments de tots els processos participatius que es desenvoluparan sobre el turisme.

**Maria García** lamenta que els terminis de la suspensió de llicències obliguin a fer les coses en sentit contrari, començant la casa per la finestra.

Agraeix la radiografia o diagnòstic realitzat, si bé apunta que cal integrar la perspectiva ambiental i social.

Exposa que la concentració d'allotjaments turístics no és equivalent a la concentració de la pressió turística.

Mostra el seu acord amb la voluntat de garantir el dret a l'habitatge, així com amb els criteris de sostenibilitat social i ambiental.

Considera que és necessària la regulació atès que la situació és insostenible.

Creu que existeixen dues visions de ciutat molt diferents, així com interessos contraposats.

**Vicençs Tarrats** constata que parlar de turisme implica abordar un sistema complex, el qual caldrà abordar en el marc del Pla Estratègic.

Tot i la urgència del PEUAT, agraeix els espais participatius impulsats, així com disposar d'un document sobre el qual treballar.

Considera que l'Ajuntament haurà de prendre decisions sobre el turisme i el model de ciutat.

Exposa que seria interessant definir el concepte de capacitat de càrrega, ja que pot fer referència a molts elements, com ara la densitat, els usos, la percepció de la pressió, etc.

Es mostra favorable a la regulació dels allotjaments turístics, fins i tot a nivell de carrers; i a una revisió de la fiscalitat.

Alerta que cal tenir en compte que parlar de turisme també és parlar de llocs de treball. No nomé s'està parlant de turistes; sinó de veïns i veïnes de la ciutat que treballen.

Apunta que la sostenibilitat també hauria de fer referència als llocs de treball associats al turisme i a la seva qualitat.

**Marta Ventura** recorda que els albergs joventut, de moment, són considerats per la llei vigent instal·lacions juvenils; i que les residències d'estudiants poden funcionar com a alberg segons estableix la normativa.

Es mostra partidària d'ampliar la moratòria, atès el descontrol existent a la ciutat.

Pregunta com conjuga el PEUAT amb el nou reglament de turisme en elaboració per part de la Generalitat.

Considera que cal una normativa clara i transparent que contempli Airbnb, el bed and breakfast i els nous models d'allotjament emergents, entre d'altres.

Agraeixen el procés de participació que s'està desenvolupant i que permet escoltar a tothom.

Considera que no ha de fer por parlar de tancar o precintat allotjaments il·legals. Es necessiten més inspectors per fer front a la gran oferta il·legal d'allotjaments existent.

Exposa que es necessita una estructura clara de seguiment dels allotjaments turístics il·legals, com la comissió que des de la Direcció de Turisme es va promoure el mandat anterior.

**Sònia Recasens** pregunta com s'han escollit les entitats a qui s'ha entrevistat, ja que troba a faltar Turisme de Barcelona, el Gremi de restauració, més sindicats, PIMEC o els partits polítics, entre d'altres.

Remarca la importància que el PEUAT garanteixi la seguretat jurídica.

Considera clau incrementar els recursos que es destinen a inspecció.

Pregunta com es vincularà l'impost turístic amb la nova regulació.

Apunta que es necessiten indicadors d'impacte econòmic, sobre l'impacte del turisme en llocs de treball, allotjaments turístics, comerç, restauració, etc.

Agraeix que s'hagi posat en valor la feina feta en l'anterior mandat a Gràcia, al Poble-Sec, o amb el Pla especial urbanístic per a la regulació dels HUT.

**Agustí Colom** remarca que en el procés realitzat s'ha optat per buscar elements d'eficàcia. Indica que per a les entrevistes s'han buscat aquelles veus expressives de voluntats representatives, ajustant terminis i recursos.

**Aurora López** recorda, com s'ha presentat anteriorment, que no totes les suspensions de llicències tenen la mateixa data de venciment. En aquest sentit, a la part central de la Vila de Gràcia la suspensió acaba el 17 de març ja que hi havia una suspensió prèvia que es va prorrogar. Si el PEUAT no s'aprova inicialment abans d'aquest dia qualsevol persona podrà sol·licitar llicències a Gràcia.

Remarca que la Llei Urbanisme no permet tornar a suspendre llicències durant 3 anys en un àmbit on ja han estat suspeses.

Explica que s'estan fent inspeccions d'allotjaments i que s'incoen expedients; si bé el procediment és complex i té una tramitació lenta.

**Laia Torras** explica que la voluntat és que en la propera sessió es puguin començar a treballar els criteris del PEUAT a partir de la documentació prèvia que s'enviarà puntualment. Probablement, en tractar-se d'una reunió de treball serà més convenient plantejar una dinàmica a partir de grups que abordaran, de forma simultània, els mateixos temes.

Exposa que les sessions veïnals del PAM són obertes al conjunt de la ciutadania, organitzada o no; i que poden ser una oportunitat per parlar, també, de turisme.

**Janet Sanz** fa èmfasi en què totes les propostes per millorar la participació són benvingudes.

Explica que ha costat molt realitzar la tasca de diagnòstic que s'ha dut a terme, atès que cada administració tenia un cens diferent d'allotjaments turístics.

Puntualitza que el calendari deixa molt poc marge perquè la feina, en el mandat anterior, s'havia fet malament. S'ha regulat parcialment en diferents territoris, amb terminis diferents.

Reconeix que s'està començant la casa per la teulada, però explicita que ha estat necessari perquè en arribar al govern van constatar l'elevat volum de llicències que s'estaven sol·licitant.

Exposa que la moratòria atura temporalment la concessió de llicències per poder decidir entre tots i totes; per posar ordre a una situació descontrolada i desigual segons el territori.

Considera que elaborar un PEUAT, malgrat saber que aquest instrument no resoldrà tots els problemes, pot posar les bases sobre les quals continuar reflexionant sobre altres aspectes que conformen el model turístic de Barcelona.

Explica que el calendari ve marcat per l'aprovació inicial del PEUAT en Comissió de govern -no en Comissió o Plenari. Després de l'aprovació inicial caldrà obrir una negociació amb els grups municipals –amb voluntat d'acord- per arribar a l'aprovació definitiva del Pla.

Remarca que tot i els criteris que el govern proposi en la propera reunió, s'ha escoltat i es vol escoltar a tothom.

Apunta que també caldrà posar a debat l'aixecament parcial de la moratòria que proposen alguns grups municipals.

Considera que la inspecció és clau, si bé el cos d'inspectors municipals i els recursos que s'hi destinen són limitats, tant ara com amb l'anterior govern.

Agraeix l'assistència i totes les intervencions. Malgrat els dissensos, i reconeixent que la ciutat és complexa, manifesta la voluntat de seguir treballant plegats.

Remarca que l'objectiu final és aconseguir que la ciutat perduri i que la qualitat de vida del veïnat sigui la millor possible.



Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics

Acta de la sessió de treball

dijous 14 de gener de 2016, 18h.

Assistents a la reunió

Enrique Alcantara, d'APARTUR

Rodrigo Arroyo, de l'ABTS

Joan Balañach, FAVB

Alfons Barti, de Fundació Barcelona Comerç

Gustavo Carrasco Navas, Plataforma ProViviendas Turísticas

Manel Casals, de GHB

Elisabeth Casañas, de Plataforma ProViviendas Turísticas

Anna Castan, de ProHUT

Javier Cottet, de Barcelona Oberta

Ignasi de Delas, de Turisme de Barcelona

Eduard Elias, de l'ABTS

Hortensia Fernández, Ecologistes en Acció

Oriol Galofré, de la Plataforma ProViviendas Turísticas

Aina González, de COAMB

Carles Gras, d'ACATUR

Sebastian Huguet, Barceloneta diu Prou

M. Carmen López, ACATUR

Julian López, associació ProLloguer

Javier Luzuriaga, associació ProLloguer

Alfredo Martínez, de la Plataforma d'Apartaments Turístics

Joaquim Mestre, d'Apartur

Oriol Muñoz, de la Plataforma ProViviendas Turísticas

Hector Panizo, de l'ABTS

Nuria Paricio, de Barcelona Oberta

Ricard Pie, de l'UPC

Ramon Rivademas, Barceloneta diu Prou

Jose Luis Rodríguez, d'Amfitrions de Barcelona

Dámaris Rojas, Veïns i Amfitrions

Ezequiel Salzberg, PROHUT

Marti Sarrate, d'ACAVE

Juan Sureda, de PROHUT

Vicenç Tarrats, de CC.OO.

Eduard Torres, del Gremi d'Hotels de Barcelona

Francesc Tous, Plataforma ProViviendas Turísticas

Ezequiel Vallejo, de Plataforma ProViviendas Turísticas

Juan Vázquez, Barceloneta diu Prou

Fermi Villar, dels Amics de la Rambla

Anna Boada, Grup Municipal de CiU

Pere Casajoana, Grup Municipal de CiU

Sonia Recasens, Grup Municipal de CiU

Daniel Mòdol, Grup Municipal del PSC

Montserrat Ballarín, Grup Municipal del PSC

Eduard Cuscó, Grup Municipal d'ERC

Koldo Blanco, Grup Municipal de Ciutadans

Luis Ruiz, Grup Municipal de Ciutadans

Nuria Martín, Grup Municipal de la CUP

Eduard Bolaños, Grup Municipal del PP

Mireia Capel, Grup Municipal del PP

Xavier Mulleres, del Grup Municipal del PP

Janet Sanz, Tinenta d'Alcalde d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat

Agustí Colom, Regidor d'Ocupació, Empresa i Turisme

Aurora Lòpez, Ajuntament de Barcelona

Amèlia Mateos, Ajuntament de Barcelona

Albert Cortina, Ajuntament de Barcelona

Sònia Cobos, Ajuntament de Barcelona

Sònia Frias, Ajuntament de Barcelona

Xavier Moreno, Ajuntament de Barcelona

Laia Torras, Ajuntament de Barcelona

## GRUP 1

Una part dels assistents fan notar que el model de sostenibilitat econòmica no restà recollit i que caldria introduir criteris com l'ocupació del sector turístic. Es demana que l'informe inclogui la part econòmica. Cal parlar també de riquesa i d'ocupació.

També s'apunta que el dret a l'habitatge no està lligat amb el turisme. Consideren que no es pot generalitzar que Barcelona tingui un problema. En aquest sentit, es considera que cal compatibilitzar els drets socials com el de l'habitatge amb l'activitat turística, i que això ha de ser un objectiu del pla.

A més, s'exposa que l'impacte ambiental de l'activitat turística no està definit, tampoc l'impacte econòmic en el comerç de barri.

Per altra banda, s'apunta que moltes vegades els visitants no tenen la mateixa consciència que els seus veïns. Es considera que hi ha una pèrdua del comerç de proximitat, i es fomenta un comerç que no dóna servei a la gent. També es qüestiona el número de contractes indefinits que han generat els HUT's. En aquest sentit, s'afirma que hi ha una invasió del turisme, que el comerç de proximitat canvia de cara al turisme i que la inversió estrangera no contracta gent del barri. S'alerta del perill d'incivisme i especulació. Es denuncia que no hi ha control sobre qui ocupa els pisos.

També es considera que quan arribaven 14 milions de persones ja hi havia un problema i que amb 17 el problema s'agreuja. S'entén que és un tema econòmic i es diu que no s'està en contra del turisme, perquè molta gent viu del turisme, però que se n'ha anat de les mans. No se sap quants pisos il·legals hi ha. Les platges són un element de pressió turística, 4 milions a la platja de la Barceloneta, sembla un comptatge irreal. Es demana incorporar la platja com element saturat. Les dades de mitjana estan per sota de la realitat.

També s'apunta que la il·legalitat és el principal problema. Els preocupa que amb el PEUAT es puguin donar més llicències. No troben que el sector professional estigui treballant a favor del veí, i no en contra dels il·legals.

Un altre assistent reforça la idea que hi ha molta il·legalitat al sector. Al sector dels apartaments turístics els preocupa l'entorn, la seva gent. La seva preocupació és com abordar l'oferta il·legal. La convivència es veu perjudicada per aquests il·legals. També es demana un turisme de qualitat i en contra de la il·legalitat, contra l'intrusisme. Per això cal col·laboració entre totes les parts.

També s'apunta que la prohibició de l'any 2005 i les noves tecnologies han generat un creixement de la il·legalitat. El primer que cal és detectar els habitatges il·legals que hi ha.

Un assistent demana ordenar totes aquestes idees. S'ha de regular però amb el risc que prenguin mal els legals. Cal capacitat inspectora i normativa. Si no s'aborda aquest tema no s'arreglarà el problema. No paguen impostos, precarietat laboral. Creu que s'arreglarà una immensa part del problema. El criteri de densitat és raonable, però això és un pegat.

Es recorda que aquest document no és un pla de turisme. S'apunta que quan es parla de saturació no quadra la de l'espai públic i la d'allotjaments turístics, cal matisar-ho. Cal incloure la dada de l'ocupació real de les places. Demana afegir el valor patrimonial dels edificis. S'alerta d'una comparació perversa entre l'habitatge social i el d'ús turístic.

Un assistent apunta que el veí recicla, el turisme rarament, veí compra fresc ... La pressió ambiental d'un turista es superior a la d'un veí. Es queixa dels sous i la qualitat dels llocs de treball. Considera que l'aposta de la ciutat pel turisme suposa reduir el model laboral. Caldrà un repàs exhaustiu, lliurar document amb la informació, considerar avingudes específiques, fora de les entitats censals.

Un altre assistent considera que manquen infraestructures a la ciutat, com aparcaments d'autocars i o urinaris públics. I també demana pensar com encaixa el decreixement amb polítiques de creixement com l'aeroport, l'AVE, o la FIRA. Com es lligarà també amb les companyies aèries que doblen capacitat, com es coordinaran aquestes polítiques amb saturació. Defensa un turisme amb treballadors formats i amb qualitat.

En aquest sentit, un altre assistent demana un estudi econòmic i d'ocupació que sigui realista, no encarregat al propi sector. Les concentracions d'oferta al centre de la ciutat és molt més alta que a d'altres ciutats. Defensa el decreixement perquè hi ha un excés. Demana una metodologia correcta, posar el número i que les dades indiquin qui té raó. Els números no són opinions.

Un agent considera que el decreixement té conseqüències econòmiques i en la gent. Considera que el pla es fa perquè hi ha una situació de saturació en una zona, el pla de Barcelona, i diu que tindrem el mateix problema perquè dormiran a l'Hospitalet. Considera que no se soluciona el problema de la saturació de les zones turístiques. S'està obviant un element bàsic.

També s'apunta que és un Pla molt difícil de fer. Es recomana evitar un cert to negatiu al document. Aporta que Barcelona és una ciutat turística, i considera que volem decidir com, sense fer un pla prohibitiu, poder prohibir alguns elements. Les ciutats monofuncionals no tenen futur. Cal un pla positiu i que afronti els conflictes. Quan es diu impacte ambiental es parla de la convivència, cal dir les coses pel seu nom. No és que fan soroll, és tracta de garantir la convivència. Sobre qüestions metodològiques, unitats censals no són la millor divisió, donar un valor més relatiu. Fa patir no fer referència a la il·legalitat, no tenim. Donar visibilitat a la il·legalitat, el decreixement hauria d'anar per aquí. Visió microscòpica, en els últims 10 anys que ha passat en els darrers anys per ser explicatiu. Barceloneta seria explicatiu. Es troba a faltar una comparació de com són els allotjaments a la ciutat.

S'apunta que hi ha algun error en el document de treball. Cal comparar places residencials amb places turístiques. Queden fora de l'anàlisi els pisos buits. També cal analitzar el preu de l'habitatge. Decreixement dels preus de lloguer en els darrers anys. La il·legalitat és el problema i això el PEUAT no ho podrà abordar. D'un problema de la Barceloneta regulem tota la ciutat, és com si tanquéssim els comerços perquè hi ha maners. Quan el PEUAT estigui aprovat no solucionarem el problema, és el pla. Cal aclarir si el que volem és limitar la gent que dorm a la ciutat o la gent que la visita.

Un altre assistent diu que viu a la Rambla, que hi ha massa gent i que això expulsa al veïns. Denuncia que hi ha hotels que fan de pisos turístics. Quan tenen ocupades les seves habitacions porten als visitants a pisos que no estan regulats.

També s'apunta que ningú fins ara s'ha fet càrrec del que impliquen els pisos turístics, ningú sap el que significa viure amb un pis turístic. Estan en contra del concepte de pis turístic, no poden existir en comunitats de veïns. Es diu que l'únic pas que ha intentat l'ajuntament és la placa identificativa, que no les deixen posar i les arranquen. Com a societat no es pot seguir així, ningú guanya amb el model actual. Entenen perfectament que es defensin els negocis. El que demanen es l'abolició dels HUT's a la Barceloneta.

S'exposa que Barcelona no està preparada per a tants visitats. Les infraestructures no estan prou preparades per rebre la gent que reben ni el medi ambient està preparat. Cal ser conscient de les dades que s'utilitzen.

Finalment, s'afirma que cal garantir la legalitat del servei i la seva professionalització. Demana rigor en les dades i rigor en la part econòmica del pla. Sostenibilitat, s'ha de ser conscient del que s'està posant en joc.

## GRUP 2

Es comença la sessió preguntant quin és el percentatge d'allotjaments turístics sobre el parc d'habitatge en les altres ciutats del món, quin és el nivell objectiu i com si vol arribar.

Un assistent afirma que l'administració ha de seguir potenciant i responsabilitzant-se d'una dotació adequada d'habitatge social. Recorda que mentre que la implantació d'un hotel en un edifici no és reversible, els HUT si que ho són, essent una opció més flexible.

Un altre assistent demana no parlar només de protegir habitatge, sinó també de recuperar-lo juntament amb els residents.

S'exposa que els comerciants creuen que si es prohibeixen els allotjaments turístics pot anar en contra dels veïns i dels comerciants. Hi ha zones de la ciutat on gairebé no queden veïns i com a comerciants es necessita que hi hagi persones, residents o visitants. Cal fer promoció perquè tornin els veïns a aquests espais de la ciutat.

Es posa en qüestió l'impacte de l'activitat turística sobre el preu de l'habitatge. Fent un anàlisi de les xifres concretes sembla difícil afirmar que els preus estan afectats pels turisme, atès que els preus han seguit una evolució diferent a la del creixement del sector turístic. Davant d'això, s'exposa que als lloguers sí que es percep més aquest impacte sobre el preu. I es respon que en el cas dels lloguers es detecta una pujada dels preus dels lloguers, però a partir del 2014, moment en que es va aprovar la moratòria d'allotjaments turístics.

També s'afirma que els HUTS no són habitatges, són activitats econòmiques i que per tant, s'ha de respectar la seva naturalesa, diferent de la dels habitatges.

Es proposa, per tal d'abordar el possible impacte dels allotjaments turístics sobre els barris, que s'inverteixi en 100% de la taxa turística en qüestions socials de la ciutat. També es proposa zonificar les taxes turístiques i que es pagui més en els àmbits més saturats.

També s'apunta que es troba a faltar el sector terciari i concretament les oficines en l'anàlisi realitzat.

S'exposa que és necessari un cens reals dels habitatges d'ús turístic.

També es demana particularitzar la mirada sobre cada un dels barris. Al barri del Fòrum es podria pensar que la xifra d'allotjaments turístics en relació a la d'habitatge residencials està descompensada, però cal tenir en compte que és un barri on predominen les oficines, fàbriques o magatzems.

Un representant de l'Ajuntament exposa que el cens d'allotjaments turístics es realitza amb les dades de padró i de cadastre. L'objectiu de la regulació es una convivència pacífica entre els diversos usos que es donen a la ciutat. Cal dotar al barri d'una massa de població suficient per evitar crear espais especialitzats i monocultius turístics. En aquests sentit es necessari actuar sobre el parc d'habitatge dels barris. La dada dels parc públic d'habitatge en relació als allotjaments turístics vol reflectir tant sols un ordre de magnitud en quant als usos del parc d'habitatge de la ciutat de

Barcelona. S'està estudiant la competència entre usos terciaris, residencials i turístics per tal de garantir el control sobre els possibles impactes en el parc d'habitatges.

S'exposa la rellevància de la competència entre els usos terciaris o comercials tradicionals i els usos terciaris turístics. La proliferació dels segons expulsa als primers. Així mateix, es recorda que Barcelona no es pot analitzar de manera agregada, sinó que cal analitzar-la en àmbits més petits segons les característiques específiques del territori, recollint la diversitat i riquesa de situacions. Un assistent exposa que si es vol garantir el dret a l'habitatge cal tenir en compte també les oficines perquè també impliquen una substitució d'usos en alguns espais de la ciutat. I es respon que afegir també la capa d'usos d'oficina pot fer fins i tot més restrictiva la normativa si es persegueix la preservació de l'ús residencial. Una altra assistent exposa que el contingut de la presentació aporta indicis, alarmes, destaca espais on caldrà intervenir, però cal analitzar amb més detall el que hi ha al darrere d'aquestes xifres. Es troba a faltar un plànol on es visualitzi l'impacte de cada uns dels criteris generals d'ordenació en els barris de la ciutat.

Es recorda que cal distingir, especialment a Ciutat Vella, entre el número d'allotjaments i les places disponibles. Aquesta proporció és un element important d'anàlisi en l'impacte dels diversos allotjaments sobre els barris.

També es recorda per part d'alguns assistents que l'impacte de l'oferta il·legal sobre el centre de la ciutat provoca l'emergència d'un discurs de decreixement que afecta a l'oferta legal. El que ha de créixer són els 18mil allotjaments il·legals de la ciutat i no els 600 allotjaments de Ciutat Vella. Es demana així mateix que abans de parlar de decreixent es parli d'afrontar l'oferta il·legal. També es posa en valor el principi de seguretat jurídica i recorda que el decreixement afecta al lloc de treball de la gent.

S'exposa que la paraula decreixement posa molt en alerta al sector. El document exposat aporta una visió negativa sobre el turisme. Cal donar també la visió positiva de totes les coses que aporta aquest sector a la ciutat. També es diu que mantenir l'oferta actual ja es anar cap al decreixement, atenant que quan una activitat tanqui no es pugui reobrir. Un assistent proposa poder traslladar llicència d'ús turístics del centre a d'altres àmbits de la ciutat no saturats. Un altre assistent demana protegir l'activitat actual. Posa de manifest la necessitat d'incloure un índex corrector sobre les places dels allotjaments referit a la freqüentació. L'índex d'ocupació dels HUT's es aproximadament d'un 70% de mitjana. També s'exposa que els criteris morfològics sobre l'amplada del carrer són esbiaixat i que no tots els carrers d'un mateixa amplada són iguals.

Un representant de l'Ajuntament recorda que el criteri de morfologia és important per valorar l'impacte de l'activitat turística sobre els barris. Recorda que l'equip tècnic està avançant en la concreció de la resta de criteris. La superposició d'aquests criteris com capes d'anàlisi permetrà zonificar i posar llindars sobre els quals regular.

Una entitat proposa analitzar totes les activitats de caràcter turístic que tenen impacte en la vida dels habitats dels barris. També falta valorar l'impacte de les platges, com a espai d'atracció turística i del port i els creuers.

Un altre assistent demana que es valorin les diverses incidència que cada tipologia d'allotjament té sobre els barris. Cal així mateix planificar tenint en compte les noves modalitats (com el lloguer d'habitacions o el B&B) que encara no es recullen normativament.

Des de l'Ajuntament es recorda, pel que fa al lloguer d'habitacions, que s'està a l'expectativa de la regulació que promourà la Generalitat. Puntualitza que malgrat el document està redactat en base a l'oferta legal d'allotjaments, es té en compte l'oferta il·legal alhora de planificar la foto final.

Un assistent exposa que en aquest document es visualitzen les situacions més extremes, des de la manca d'oferta d'allotjament turístic fins a la saturació. Es troben doncs descrits tots els models de ciutat i és necessari escollir quin podem estendre pel conjunt de la ciutat. Troba a faltar un plànol amb l'estructura de la propietat dels barris. En àmbits amb estructura horitzontal és més difícil la transformació en hotels o peces complertes d'allotjaments turístics. Proposa eliminar, mitjançant una MPGM, l'ús d'hotel en alguns àmbits de la ciutat.

S'exposa que a Ciutat Vella hi ha molts gestors d'apartaments turístics que ja existien que van ser declarats il·legals o fora d'ordenació. A Ciutat Vella alguns van rebre llicències i altres no. Demana així mateix que no es visualitzi el turisme com l'únic factor d'expulsió dels residents a Ciutat Vella. No tot és culpa del turisme.

No s'entén quin es el problema de que dos allotjaments estiguin a prop.

Es demana valentia alhora d'abordar la problemàtica del turisme. Es va dir que es tornaria a obrir a la ciutadania el Park Güell i encara estan esperant a que l'Ajuntament ho faci. També cal abordar el tema dels creuers. En relació a la sostenibilitat de l'activitat turística, és important recordar que un creuer contamina el mateix que 12mil vehicles. En aquest sentit, un assistent recorda que els creuers tenen molt més impacte quantitatiu sobre els barris i a més són empreses multinacionals, no PYME de la ciutat.

Un responsable de l'Ajuntament recorda que aquest pla no regula el turisme. Només la part dels allotjaments turístics. Quan es parla del concepte de població flotant no té tant a veure amb les persones que visiten la ciutat sense pernoctar-hi, com de la gent que dorm a la ciutat però que durant la jornada es desplaça a punts d'atracció turística diferents dels barris on s'allotgen.

Es demana també que s'assenyali la Boqueria com un altre punt d'atracció turística important.

Es pregunta quina diferència hi ha entre els habitatges residencials i els HUT per explicar la diferència en quan al grau d'accessibilitat, la seguretat i accés bombers. Es respon que en algunes grans ciutats europees s'ha considerat aquesta diferència atenant a que en els segons es realitza una activitat econòmica. Es recorda que a l'aplicar els nivells d'anàlisi es farà aflorar punts on cal actuar. Això permetrà establir espais on créixer, o mantenir-se i on créixer, si s'escau, d'acord amb el grau de saturació.

S'afirma que manquen alguns indicadors importants. Cal fer una foto final respecte a l'opció del creixement sostenible, veure com quedarien els barris a tot el creixement potencial executat. Recorda que restringir un negoci sol comportar plusvàlues als que tenen llicències i per tant no té perquè ser dolent per als actuals operadors.

Es planteja que la voluntat d'aquest procés d'escoltar a tothom però alhora es important ponderar les opinions de cada actor segon la seva legitimitat. No és el mateix l'interès públic que l'interès privat. Es diu que cal mantenir la moratòria mentre no es reguli el turisme en el seu conjunt.

### GRUP 3

S'expressa la queixa que sembla que es comença el debat coneixent la foto final i després intentant confirmar-ho a través de les dades.

També s'apunta que en el desenvolupament dels criteris no apareix la sostenibilitat econòmica que s'enuncia en els principis rectoris. Es reclama el dret a exercir una activitat econòmica, que s'obvia absolutament a partir dels principis rectoris. Es pregunta si és el sector turístic el que posa més fortament en perill el dret a l'habitatge a la ciutat.

També s'apunta que es llegeix un biaix ideològic en l'afirmació que l'economia cooperativa és millor que altres economies, com la del turisme. I també posa sobre la taula que després dels principis rectoris no es desenvolupa la mirada econòmica. Es considera que el document detecta uns problemes i vol explicar que la regulació dels allotjaments turístics com la solució. I nega, segons el que diuen les directives europees, que en tots els casos hi hagi aquesta relació.

Un assistent expressa que igual que l'especulació urbanística va generar expulsió de població, també ho fa algun tipus d'allotjament turístic. També considera que cal treballar per determinar la capacitat de càrrega de la ciutat. Creu molt important abordar la sostenibilitat de l'espai públic, el comerç de proximitat... Diu que viu a la Sagrada Família, amb poc habitatge turístic però molt impacte sobre el barri i la seva activitat econòmica de proximitat. Diu que ningú nega la necessitat de l'activitat econòmica però que s'ha de compensar.

Un altre es pregunta si el dret a l'habitatge a Barcelona és important quan hi ha 30.000 pisos buits a la ciutat. Es qüestiona la relació entre l'habitatge turístic i els impactes negatius del turisme. Es demana quins són els llocs on es considera que hi ha problemes per garantir l'habitatge i que es pugui objectivar amb dades. També s'afegeix que si estem planificant urbanísticament, hem de tenir clar també quins altres usos que substitueixen habitatge també tenen efecte perquè hi ha zones on hi ha pocs residents per l'efecte d'aquest altres usos.



Es considera que s'ha d'intentar treballar les mesures de disciplina perquè amb el PEUAT no n'hi ha prou. S'expressa la preocupació sobre els allotjaments turístics il·legals. També diu que cal tenir en compte l'impacte de turistes que visiten sense dormir, com els creueristes. També es posa sobre la taula la preocupació pels aspectes relacionats amb la convivència.

Es defensa la modalitat d'habitatge d'ús turístic perquè l'impacte de quatre persones en un pis és el mateix siguin turistes o siguin barcelonins. Les queixes sobre la convivència a Barcelona i Madrid són baixes.

Un representant de l'Ajuntament diu que els plànols presentats són molt importants. Ens diuen que hi ha algunes zones on hi ha molta tensió entre places d'allotjament turístic i habitatge de residents i que cal treballar per evitar que es desertitzin zones de Barcelona. El turisme és un dels factors que pot generar aquest efecte. Recorda que aquest tema se l'estan plantejant moltes ciutats del món. L'objectiu és preservar la mixtura d'usos. Potser una de les conclusions d'aquest estudi pot ser també que cal mirar com es fomenta la mixtura d'usos també en relació als altres usos, com oficines, etc.

Es demana una comparativa de capacitat de càrrega de diverses ciutats. Des de l'Ajuntament s'explica alguns casos en què s'han comparat ciutats des del punt de vista de les pernoctacions hoteleres. Es planteja Venècia com a exemple de desaparició d'una ciutat i com a cas a no seguir.

Un assistent demana si tothom està d'acord en què l'activitat econòmica turística genera perjudicis. Un altre respon que a les enquestes de la ciutat la gent no ho considera.

Un representant de l'Ajuntament demana que no es faci un abordatge des de les percepcions ni des de la confrontació entre activitat econòmica i veïns i veïnes. Diu que el govern vol afavorir la mixtura d'usos. També recorda que les queixes són localitzades però que generen molt malestar i molt intens. Afegeix que caldrà mirar si el baix nombre de residents es deu també a la presència de moltes oficines o altres usos terciaris. Però alerta que això els farà ser més restrictius justament per preservar el poc habitatge que hi ha.

S'aporta que els problemes conjunturals es poden resoldre amb disciplina i que l'urbanisme ha d'abordar les problemàtiques estructurals. En aquest sentit, un assistent considera que és el propi Ajuntament si fa difícil un canvi d'usos, per exemple, l'oficina a habitatge.

Un altre assistent es refereix als exemples d'altres ciutat d'Europa, en què es regula molt obertament el homesharing. Diu que aquesta modalitat no és agressiva i és molt sostenible. Des de l'Ajuntament es respon que encara no es pot regular el homesharing amb el PEUAT perquè falta la regulació de la Generalitat de Catalunya. També apunta que es planteja un PEUAT flexible en les situacions conjunturals i rígid en les estructurals.

Es demana que d'aquest procés en surti un consens prou ampli perquè garanteixi que sigui de llarga duració. I es demana la claredat de la norma i de les seves condicions d'implantació perquè sinó és difícil d'entendre com s'han de respectar. Un representant de l'Ajuntament afirma que això és el que hauria de passar, i que és un tema prou important perquè es relaciona amb el model de ciutat com perquè així sigui.

Un assistent pregunta si es manté en tots els casos el respecte per les llicències ja atorgades. Des de l'Ajuntament es fa referència a la pàgina 15 del document de treball i garanteix en tot moment la seguretat jurídica.

En relació a l'amplada del carrer com a mesura habitual de regulació dels plans d'usos, s'apunta que per al sector dels habitatges d'ús turístic no té importància perquè els pisos turístics tenen tantes persones com els habitatges dels residents, i que l'impacte sobre el carrer és equivalent, igual que sobre els residus, etc. En canvi, creu que és rellevant pels hotels. S'hauria de discriminar les mesures per allotjaments turístics.

Un altre assistent aporta que li sembla adient diferenciar la tipologia d'allotjaments pels temes morfològics. També creu que cal tenir en compte la presència prèvia d'altres allotjaments. Defensa que en el cas dels habitatges d'ús turístics en un edifici sencer hi ha menys problemes de convivència.

Es diu que cal tenir en compte l'amplada del carrer i de les voreres, però també si forma part d'un recorregut turístic, si hi ha altres activitats econòmiques que afectin l'espai públic, com les terrasses, etc.

Un assistent considera que és molt important el cens. Proposa un canvi a la pàgina 44 del document perquè cal dir que aquell que no disposa de llicència o l'usa malament "serà" i no "podrà ser" objecte d'expedients de disciplina.

Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics  
Acta de la sessió de treball  
dijous 25 de febrer de 2016, 17.30h.

Enrique Alcantara, d'APARTUR  
Joan Balañach, de la Federació d'Associacions de Veïns de Barcelona (FAVB)  
Alfons Barti, de la Fundació Barcelona Comerç  
Rafael Blanc, de SSIR  
Victòria Carbonell, del Col·legi de Geògrafs de Catalunya  
Manel Casals, de GHB-ConfeCAT  
Elisabeth Casañas, de la Plataforma Pro Viviendas Turísticas  
Gustavo Cavasco, de la Plataforma Pro Viviendas Turísticas  
Jordi Clausell, de la Federació d'Associacions de Veïns de Barcelona (FAVB)  
Martí Cusó, de ABTS  
J.M. de Faus, de l'AAVV del Gòtic (ABTS)  
Hortensia Fernández, d'Ecologistes en Acció  
Bernat Girac, d'ARECMAC  
Reme Gómez, de l'AAVV del Gòtic  
Aina González, del COAMB  
Sebastian Huguet, de La Barceloneta diu Prou  
Sebastià Jornet, del COAC  
M. Carmen López, d'ACATUR  
Héctor Panizo, de ABTS  
Núria Paricio, de Barcelona Oberta  
Mariona Prat, del Col·legi de Geògrafs de Catalunya  
José Luís Rodríguez, de Veïns amfitrions de BCN  
Josep Anton Rojas, de Turisme Barcelona  
Damaris Rosas, de Veïns amfitrions de BCN  
Enrique Salzberg, de PROHUT  
Joan Sureda, de PROHUT  
Ezequiel Vallejo, de la PPVT  
Juan A. Vázquez, de La Barceloneta diu Prou  
Fermin Villar, d'Amics de la Rambla

Pere Casajoana, del Grup Municipal de CiU  
Jordi Martí, del Grup Municipal de CiU  
Sònia Recasens, del Grup Municipal de CIU  
Mireia Capel, del Grup Municipal Popular  
Eduardo Bolaños, del Grup Municipal Popular  
Xavier Mulleras, del Grup Municipal Popular  
Jordi Coronas, del Grup Municipal d'ERC

Janet Sanz, Quarta tinenta d'alcaldia. Direcció de l'Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat.  
Aurora López, Gerent Adjunta d'Ecologia Urbana  
Amèlia Mateos, Ajuntament de Barcelona  
Albert Cortina, Ajuntament de Barcelona  
Sònia Cobos, Ajuntament de Barcelona  
Laia Torras, Ajuntament de Barcelona

Xavier Moreno, Ajuntament de Barcelona  
Alba Vidal, Ajuntament de Barcelona

**Janet Sanz** dona la benvinguda i obre la tercera jornada de participació del PEUAT agraïnt la participació que ha existit fins ara de tots els agents i convidant a seguir participant en el procés que s'obrirà amb l'aprovació inicial el proper mes de març.

A continuació exposa un resum dels criteris compartits de manera majoritària pels agents que han participat en el procés, que inclou la millora dels mecanismes d'inspecció que no són competència del PEUAT, però que s'ha posat de relleu al llarg de tot el procés.

A continuació explica els quatre grans objectius del PEUAT, relatius a la preservació del dret a l'habitatge de les persones, a una mixtura d'usos equilibrada, a la preservació de la qualitat de l'espai públic a l'atenció a la diversitat morfològica dels teixits urbans i accessibilitat.

Tot seguit, introdueix les concrecions en base a tres elements centrals: no es podrà substituir l'habitatge existent per implantar nous establiments, s'establiran una condició d'accessibilitat mínima referent a que els nous establiments no es podran situar en carrers d'amplada menor a vuit metres i la identificació de quatre zones de regulació. Aquestes zones, que ara per ara s'han definit de manera aproximada, són les següents:

- Decreixement natural a la part central de la ciutat, on no es permetrà cap nova implantació en cas de baixa del cens.
- Mantenir l'oferta existent a la corona de l'entorn de la part central. En aquesta zona quant tanqui un establiment se'n podrà implantar un de nou amb el mateix nombre de places. El pla establirà condicions per evitar la concentració excessiva i garantir una distribució territorial equilibrada.
- Creixement sostingut a la resta de territori on no hi hagi saturació. També s'establiran condicions per la implantació d'allotjaments per tal d'evitar la concentració excessiva i garantir una distribució territorial equilibrada.
- Altres àmbits amb regulació específica:

a.22@, la Marina de la Zona Franca i la Sagrera tindran condicions de regulació específica per graduar la intensitat dels usos.

b. àrees de tractament específic – bàsicament nuclis antics i zones unifamiliars aïllades–.

A continuació mostra els plànols que s'estan treballant: entre d'altres, el mapa de places ofertes, el mapa síntesi de saturació de l'espai públic, o el mapa de les diferents morfologies de teixits urbans existents.

En relació als HUT (Habitatges d'Ús Turístic) informa la intenció de congelar l'oferta existent i la necessitat de modificar la legislació de la Generalitat de Catalunya.

**Janet Sanz** segueix la intervenció informant sobre els propers passos a seguir en el procés de redacció del PEUAT. Informa que el proper dimarts 1 de març hi haurà una jornada de debat en el marc del PAM oberta tothom, i que el proper 10 de març està prevista l'aprovació inicial del PEUAT, i el que es preveu que el 14 de març s'iniciarà l'exposició pública reglada del document.

Continua recordant que aquesta informació s'ha enviat prèviament a la sessió que s'està duent a terme, i demana que la gent expressi la seva opinió en relació a les idees exposades, passant la paraula als assistents.

Aportacions dels assistents:

**Enrique, APARTUR.** Comenta que no està d'acord amb l'encaix que s'ha presentat ja que la conclusió és la congelació absoluta. Exposa que no queda justificat des del PEUAT que els HUT no estiguin complint amb el dret a l'habitatge i el dret al descans dels veïns, i per tant considera que la congelació és una decisió arbitrària. En canvi, mostra el seu acord en que cal un model pactat, però reivindica una taula de treball inexistente durant aquests darrers 8 mesos. Afirmar que la decisió i el model plantejat és més polític que no una conclusió objectiva de l'anàlisi realitzat. Pregunta si hi ha futur pels HUT i informa que APARTUR té moltes propostes que no han tingut opció d'aportar. **Janet Sanz** respon manifestant que s'han de buscar respostes en base a les competències, mecanismes i instruments que tenen a l'abast. Afegeix que s'estan buscant mecanismes per fer compatibles els drets que han motivat aquest PEUAT, i que esperen fer un instrument que serveixi a la ciutat. Informa que serà un document revisable però que ara pretén demostrar una tolerància 0 a la il·legalitat, ja que existeixen moltes queixes de veïns.

**Fermin Villar, d'Amics de la Rambla.** Pregunta com es pretén potenciar el decreixement a les zones saturades i com està previst eliminar les llicències en aquestes zones, i demana concretar si es farà de la mateixa manera que amb els vetlladors. Informa que en el cas de la Rambla hi ha moltes pensions i pregunta quines seran les estratègies per disminuir els HUT. **Janet Sanz** respon que cal diferenciar entre HUT i Hotels-Albergs-Pensions i que el decreixement és pels Hotels-Albergs-Pensions, mentre que pels HUT hi ha la total congelació.

**Fermin** agraeix les mesures de conversió a habitatge i pregunta quina és l'estratègia per ubicar-lo quan s'eliminin les pensions. Pregunta també com serà la inspecció i en base a quins mecanismes. Comenta a continuació que si l'AEAT treballa amb Airbnb potser seria més fàcil treballar amb ells. **Janet Sanz** respon que s'han reunit diverses vegades amb Airbnb per demanar col·laboració i tenir una radiografia real sobre tipologies, etc... però comenta que l'empresa ha mostrat explícitament una col·laboració limitada i en conseqüència la resposta de l'Ajuntament ha estat utilitzar la via de la sanció. Afegeix que seguiran treballant per resoldre aquesta problemàtica, i informa que l'Ajuntament és plenament conscient que les multes no solucionaran el conflicte.

**Gustavo Cavasco, de la Plataforma Pro Viviendas Turísticas,** es mostra d'acord amb la intervenció d'APARTUR, i afegeix que porten molts mesos aportant solucions i no s'ha arribat a trobar un espai de treball adequat. Pregunta com es modificarà la legislació de la Generalitat des del PEUAT i comenta que existeixen uns límits en les qualificacions urbanístiques municipals i que s'haurien d'afectar els HUT.

**Joan Balañach** pregunta quin serà l'indicador que valori quan una zona de creixement sostingut deixa de ser-ho. **Janet Sanz** respon que l'Ajuntament està acabant de definir quin és el creixement sostingut amb el creuament de totes aquestes dades i informa que s'acumula un 56% de la oferta en l'àmbit de la taca vermella del plànol.

**Joan Sureda** president PROHUT. Es mostra resignat i demana elaborar i explicar més detalladament la proposta de modificació legislativa competència de la Generalitat. Posa de manifest que tot és molt incert i que això dificulta molt treballar en aquest àmbit professional.

**Hortència Fernández, d'Ecologistes en Acció.** Mostra els seus dubtes sobre l'aposta de l'Ajuntament de Barcelona pel dret a l'habitatge, ja que percep una aposta pel creixement. Proposa una visió global de la ciutat i valorar les càrregues que aquesta pot suportar. Afegeix a continuació que el creixement sostingut (que no sostenible) no va en favor del medi ambient i de la resolució dels conflictes de mobilitat. Sol·licita a continuació que es faci un cens dels habitatges buits i il·legals existents a Barcelona.

**Héctor Panizo, d'ABTS,** proposa reduir les zones presentades a dues: una verda de contenció i una vermella de creixement. A continuació, afegeix algunes preguntes i peticions:

1. Demana un cens de tots els HUT existents a la ciutat de Barcelona, ja que encara no s'ha fet. **Aurora Lopez** respon que s'ha elaborat un cens de tots els allotjaments turístics, creuant dades, llicències, comunicats i assabentats, i properament s'obtidran els resultats definitius del cens. Informa que serà un document annex I PEUAT i informa que no ha estat una tasca fàcil per la contradicció entre dades. Afegeix que el document de cens final és altament fiable.

2. Informa que no veuen clara la substitució d'habitatge - allotjament turístic ja que diu que l'habitatge serà substituït per sector terciari i els promotors buscaran l'escletxa per poder acabar implementant hotels. Demana que els equipaments també es protegeixin.

3. Pregunta quin serà el termini d'exposició pública? **Janet Sanz** respon que serà el màxim establert per la llei, 3 mesos.

4. Pregunta si a l'Aprovació Inicial es reduirà la moratòria o seguirà essent del 100% a tota la ciutat i proposa es mantingui la moratòria a tota la ciutat. **Janet Sanz** respon que serà del 100% a tota la ciutat.

5. Afirmar que no existeix el decreixement natural. Ho hem viscut amb molts plans d'usos i no s'han produït mai. Demana quines propostes concretes de decreixement real proposa el PEUAT.

6. Pregunta quan es presentaran les propostes de rescat de llicències demandades pels ciutadans ( Rec Comtal, la Henkel). **Janet Sanz** respon que quan hi ha llicències atorgades, com el Rec Comtal, estem parlant que el seu rescat són uns 25M d'euros. Això és extrapolable a qualsevol altre llicència d'activitat donada i no creiem que es pugui destinar els recursos municipals i públics en aquesta qüestió.

**Gustavo Cavasco, de la Plataforma Pro Viviendas Turísticas.** Exposa 3 reflexions:

1. Informa que l'acta de la darrera reunió no és correcta ja que no està reflectit el que varen aportar cadascú individualment.

2. Comenta, sobre els anàlisis de mesos i anys enrere, que des del 2004 que comença la prohibició s'ha anat generant especulació i l'Ajuntament no ha sabut normalitzar la situació.

3. Es mostra sorprès que el govern no tingui en compte com la tecnologia afecta a l'economia i proposa treballar en pro de l'economia col·laborativa de forma intel·ligent.

**Elisabeth Casañas, de la Plataforma Pro Viviendas Turísticas,** llegeix un escrit on demana la dignificació de la visió del turista i reclama que es deixi d'estigmatitzar com a ésser salvatge, ja que explica que s'està alimentant aquest visió a la població. Es queixa dient que s'està defugint la responsabilitat pública i afegeix que s'hauria de fer complir l'ordenança ciutadana. Continua opinant que el PEUAT està encaixat en una visió urbanística dels anys 80, i reivindica que caldria partir de la realitat actual planificant amb visió de futur. Demana afrontar el document amb una visió que permeti la convivència del turista amb el natiu i opina que s'està duent una política que menysprea la classe mitja. Es reafirma dient que no desistiran per vetllar per un equilibri just demana que des de l'Ajuntament es reflexioni per no confondre els problemes, i en última instància convida a l'Ajuntament a escoltar les moltes propostes innovadores que tenen pensades a la plataforma. **Janet Sanz** respon a la intervenció comentant que l'Ajuntament mai ha fet referència al turisme de forma xenòfoba i insisteix en la voluntat de que aquest aspecte quedi clar. **Elisabeth** fa un retorn informant que els farà arribar a l'Ajuntament material sobre els insults i el mal tracte envers els turistes per demostrar que és una realitat existent, i a continuació pregunta si s'ha tingut en compte el creixement global a nivell urbanístic.

**Jose Luís Rodríguez, de Veïns i Amfitrions de Barcelona.** Intervé mostrant una profunda decepció ja que tenien moltes esperances en el reclam d'escolta activa d'un govern progressista, i afegeix que no han trobat aquest espai de treball en equip. Afirmar que no s'ha perdut el temps, però que el PEUAT aporta menys del previst. Exposa una reflexió dient que si es parla d'una estratègia destinada als propers 5 anys ignorant la oferta real d'allotjament, serà difícil gestionar el turisme del futur. Explica que els turistes segueixen venint i per tant s'ha de plantejar una solució d'acord amb aquesta realitat, fent una foto de diagnòstic amb visió de futur i no només amb les existències del present. Es posiciona d'acord amb la moratòria, però afegeix que està basada en un diagnòstic antiquat. Proposa assumir la realitat dels propers anys en relació a les TIC, les economies col·laboratives, etc... per treballar de forma real. Es posiciona en contra d'ignorar els habitatges sense llicència i proposa atorgar-los una llicència per normalitzar la situació, justificant que el turista dinamitza els barris igual que ho fan els nadius. Informa que els principals eixos comercials de la ciutat estan d'acord amb la seva visió, ja que els turistes aporten diners als comerços. A continuació compara el nombre de pisos turístics existents a la ciutat amb l'Hotel Vela, manifestant que equivalen a 70 hotels com aquest, i constata que no seria convenient construir 70 Hotels més d'aquesta índole. **Janet Sanz** respon dient que des de l'Ajuntament s'ha volgut

escoltar totes les veus, i com a govern de la ciutat s'ha intentat vetllar per l'interès comú en la mesura del possible. Afegeix que no existeixen fórmules màgiques i que cal tenir en compte que el PEUAT no és un Pla per tota la vida sinó que s'haurà d'anar actualitzant. Informa que l'Ajuntament de Barcelona no té capacitat jurídica ni urbanística per regular-ho tot si no disposa d'un marc competencial adequat. Sobre els Bed&Breakfast, informa que no els poden incorporar al PEUAT per manca de competència. **Janet Sanz** admet a continuació que l'Ajuntament és conscient que Barcelona és una ciutat turística, però que en primer lloc ha de ser una ciutat per viure, i afegeix que els preocupa l'actual mercat de l'habitatge, ja que els HUT estan substituint habitatge residencial. Insisteix en la manca de mecanismes, i persevera en que s'està intentant modificar la legislació de la Generalitat per poder respondre d'una forma diferent. **Damaris Rosas**, de Veïns i Amfitrions de Barcelona, es mostra preocupada pel fet que se'ls convida com a actors implicats en el procés de regulació de l'activitat turística sense que l'Ajuntament conegui l'activitat que desenvolupen, ja que no es tracta de Bed&Breakfast, tal i com ha comentat **Janet Sanz** en la seva intervenció. Ho considera molt greu i convida a la regidora a explicar-li l'activitat que desenvolupen.

**J. M. De Faust**, de l'AAVV del Gòtic, exposa una crítica sobre el procés participatiu en relació a 4 aspectes:

1. Demana més pes de les AAVV, ja que no s'han sentit amb prou representació.
2. Demana que se'ls faci arribar la informació amb més de 48h d'antelació per poder avaluar bé els documents.
3. Demana convocar les sessions en horaris de conciliació laboral, que no siguin tan aviat i s'apropin més al vespre.
4. Demana evitar el tipus d'acte com el de la sessió que s'està duent a terme, matisant que és més afí a una roda de premsa que a una sessió de participació.

Continua exposant la seva opinió en relació al contingut del document, amb el qual no s'hi mostra d'acord ja que considera difícil el compliment dels objectius marcats pel PEUAT i perquè no es recull el clam veïnal de decreixement turístic, detallant que les mesures previstes són molt il·lusòries. Afegeix que si es preveu un creixement a les terceres i quartes corones metropolitanes, tal i com planteja el PEUAT, és il·lusori pensar que no augmentarà el greuge en els àmbits centrals. Tampoc es mostra d'acord en les afirmacions que expliquen que no es perdrà habitatge, i ho justifica dient que hi ha zones on els edificis públics i d'oficines faran que els grans grups inversors ho transformin en hotels i per tant augmentarà la pressió turística, amb beneficis a paradisos fiscals. A continuació pregunta quines mesures faran contra els pisos sense llicència i sol·licita saber de quina manera es potenciarà la lluita per aconseguir el decreixement turístic. Finalment, s'expressa en contra del model turístic però expressa que no són xenòfobs.

**Joan Pere** pregunta als assistents defensors dels pisos il·legals si ells personalment han viscut durant els darrers anys a la Barceloneta, ja que informa que el barri està perdent comerç de proximitat, en contra del que afirmen els defensors dels pisos turístics. Ho justifica explicant les conseqüències com les molèsties a les comunitats de veïns degut a les caixes de ressonància que es generen en vials de secció de 8m, així com amb l'establiment de supermercats destinats al turista.

**Jordi Clausell**, de la FAVB. Pregunta quan es parlarà de decreixement i rescat de llicències, i si està quantificat quins costos suposa el rescat a l'Ajuntament.

**Rafael Blanc**, de SSIR, pregunta quines són les aportacions del PEUAT pel 22@ i quines seran les restriccions. **Janet Sanz** respon que a la part corresponent a l'àmbit central de Sant Martí ja hi ha hagut desenvolupament vinculat a transformacions hoteleres i explica que hi haurà diversos criteris per determinar les mesures en aquests àmbits de la ciutat.

**Sònia Recasens** pregunta si s'ha encarregat algun estudi de càrrega turística i en cas afirmatiu, quins són els resultats del mateix. **Janet Sanz** respon que no es va dir que s'encarregaria un estudi sinó que es faria un benchmarking a nivell europeu i internacional i afegeix que en breu es publicarà el treball. Segueix afirmant que sí hi ha un compromís en designar el número o valor de capacitat de càrrega i s'hauran de prioritzar qüestions prioritàries per definir un model amb criteris aplicable al territori per determinar les zones territorials i finalment definir la capacitat de càrrega.

**Joan Sureda**, de PROHUT pregunta per les demandes a la Generalitat, per la revisió del règim adient per obrir una activitat i per la temporalitat de les llicències, proposant que aquestes no siguin per tota la vida. **Janet Sanz**, respon que el règim per obrir una activitat és una llicència o un comunicat. I sobre la temporalitat de la llicència, comenta que s'estan trobant problemes perquè en alguns casos no coincideix el titular amb el sol·licitant de la llicència o comunicat, resulta molt complicat identificar aquestes irregularitats, que actualment no tenen detectades. Comenta que des de l'Ajuntament s'està plantejant una congelació futura per la resta de la ciutat. **Joan Sureda** insisteix en la preocupació sobre el tema de les demandes de llicències a la Generalitat, ja que hi ha inversions molt fortes. **Janet Sanz** respon que s'està treballant amb detall, ja que no es pot tractar amb efectes retroactius.

Un dels assistents comenta que hi ha un règim molt diferenciat entre hotels i HUT i afegeix que potser no caldria diferenciar tant ja que els dos usos generen sostre, i els hotels no consumeixen habitatge, només sostre. Proposa a continuació la possibilitat que si a la segona corona no és viable el creixement sí que podria traspasar una activitat quan existeixi una baixa d'una altra. **Janet Sanz** respon que està d'acord amb la reflexió que fa l'assistent sobre el sostre, i informa que ho estant intentant treballar molt al detall per trobar una solució. Afegeix que el planejament fa compatible usos d'habitatge amb terciari.

**Reme Gómez**, de l'AAVV del Gòtic fa una petició als inversors dels HUT per recordar-los el dret a l'habitatge i demana a **Janet Sanz** que facin arribar la informació detallada quan abans millor, ja que a dia d'avui és molt difosa. **Janet Sanz** respon que abans del 10 de març s'enviaran totes les decisions i la informació en relació al que no s'ha pogut respondre.

**Janet Sanz** demana als assistents que siguin conscients de l'esforç que s'està fent des de l'Ajuntament i que hi ha voluntat de trobar consens. Insisteix que això ha estat un procés per poder escoltar, prèviament a l'aprovació inicial. Finalment agraeix l'esforç i la inversió de temps dels assistents per tal que l'Ajuntament pugui conèixer els diferents punts de vista.

Sense més, es dona per acabada la sessió.



## Resultats de la Jornada de debat PAM sobre allotjaments turístics en el marc de la redacció del Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics

L'1 de març del 2016, a l'espai Bota del recinte de la Fabra i Coats, de 18 a 22 hores, es va celebrar la jornada de debat PAM sobre allotjaments turístics, emmarcada en el procés d'escolta activa i debat amb els agents implicats previ a l'elaboració del Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (en endavant PEUAT). L'objectiu d'aquesta sessió va ser obrir el procés de debat amb agents a la ciutadania, per tal de compartir, tant el procés tècnic i de discussió sobre l'elaboració del document, com els principals objectius i elements reguladors continguts al pla.

La sessió va comptar amb l'assistència de 151 persones, tant representants d'entitats o agents implicats en el PEUAT, com de ciutadania a títol individual.

Les entitats, empreses i altres col·lectius que van participar a la jornada van ser les següents:

- ABTS – Gràcia on vas
- Amfitrions i veïns de Barcelona
- Apartur
- AV Barri Gòtic
- Barcelona In
- Barnapartments
- Bed and BCN SL
- Bellota 1866, SL
- Binistur SL
- Ciutat Vella no està en venda
- CoroleuHouse
- Cuch-Aguilera
- Ecologistes en Acció
- Engel&Völkers
- Friendly Rentals SA
- Innovat Hotels
- La Barceloneta diu Prou
- Manvia 2000
- Partit Socialista de Catalunya
- Plataforma ProVivienda Turística
- Raval no està en venda
- RNotig SL
- Turisme Sostenible Barcelona

Per tal de recollir les consideracions, comentaris i aportacions dels assistents, es va posar a disposició dels participants tres maneres diferents de participar. La primera, la intervenció, durant el torn obert de paraules.

La segona, un qüestionari anònim, relatiu als continguts del PEUAT, amb cinc preguntes de resposta oberta, on els participants podien deixar constància per escrit de tot allò que consideressin oportú. Al final de la sessió es van recollir un total de quaranta dos qüestionaris.

I la tercera i darrera, uns plafons que recollien, de manera sintètica, els objectius i principals elements reguladors del PEUAT, on els participants podien deixar constància del grau de suport o desacord sobre cada un dels elements al final de la sessió de manera presencial. El buidat d'aquests plafons és el següent:

### OBJECTIUS

#### (1) UNA CIUTAT PER VIURE

El PEUAT ha de contribuir a garantir la qualitat de vida dels ciutadans de Barcelona i preservar el dret de les persones a l'habitatge, al descans i a la intimitat, a la mobilitat sostenible i a un medi ambient saludable. L'objectiu fonamental és blindar aquests drets ciutadans i evitar que es vegin en perill per l'increment d'allotjaments turístics a la ciutat, i s'agreugi el desajust econòmic relacionat amb l'habitatge pels residents.

14 adhesius de suport a l'objectiu.  
0 adhesius de desacord amb l'objectiu.

#### (2) UNA CIUTAT AMB MIXTURA D'USOS EQUILIBRADA

La diversitat urbana, la convivència d'usos i les diferents activitats econòmiques han de coexistir sense generar conflictes. El pla ha de tenir en compte la composició dels diferents usos a l'hora de regular els allotjaments per tal de garantir l'encaix sostenible de les activitats i el benestar dels veïns i veïnes.

12 adhesius de suport a l'objectiu.  
0 adhesius de desacord amb l'objectiu.

#### (3) UNA CIUTAT QUE PRESERVA LA QUALITAT DE L'ESPAI PÚBLIC.

Detectarà 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 activitat comercial i de serveis a les plantes baixes dels edificis.

7 adhesius de suport a l'objectiu.  
0 adhesius de desacord amb l'objectiu.

#### (4) UNA CIUTAT QUE ATÉN LA DIVERSITAT MORFOLÒGICA DELS TEIXITS URBANS.

Es planteja graduar la mida i dimensió dels allotjaments en funció de les característiques de la trama urbana, així com establir condicions d'accessibilitat mínima segons l'amplada de carrers.

4 adhesius de suport a l'objectiu.  
1 adhesiu de desacord amb l'objectiu.

### PROPOSTA REGULACIÓ

#### Condicions per a tota la ciutat

-Per implantar nous establiments no es podrà substituir en cap cas l'habitatge existent a data 1 de juliol de 2015.

10 adhesius de suport a la proposta.  
8 adhesius de desacord amb la proposta.

-S'establirà una condició d'accessibilitat mínima referent a que els nous establiments no es poden situar en carrers d'amplada menors de 8 m.

1 adhesiu de suport a la proposta.  
9 adhesius de desacord amb la proposta.

#### Condicions de regulació per zones

-Decreixement natural a la part central de la ciutat, on no es permetrà cap nova implantació en cas de baixa del cens.

8 adhesius de suport a la proposta.  
3 adhesius de desacord amb la proposta.

-Mantenir l'oferta existent a la corona de l'entorn de la part central. En aquesta zona quant tanqui un establiment se'n podrà implantar un de nou amb el mateix nombre de places. El pla establirà condicions per evitar la concentració excessiva i garantir una distribució territorial equilibrada.

0 adhesius de suport a la proposta.  
8 adhesius de desacord amb la proposta.

-Creixement sostingut a la resta de territori on no hi hagi saturació. També s'establiran condicions per la implantació d'allotjaments per tal d'evitar la concentració excessiva i garantir una distribució territorial equilibrada.

17 adhesius de suport a la proposta.  
19 adhesius de desacord amb la proposta.

- Altres àmbits amb regulació específica:

a. 22@, la Marina de la Zona Franca i la Sagrera tindran condicions de regulació específica per graduar la intensitat dels usos.

4 adhesius de suport a la proposta.  
3 adhesius de desacord amb la proposta.

b. àrees de tractament específic –bàsicament nuclis antics i zones unifamiliars aïllades–.

2 adhesius de suport a la proposta.  
0 adhesius de desacord amb la proposta.

#### **Sobre els HUTS**

-Es preveu congelar l'oferta existent d'Habitatges d'Ús Turístic (HUT) a la ciutat i evitar que se n'hi puguin implantar més.


10 adhesius de suport a la proposta.  
43 adhesius de desacord amb la proposta.

-A més, se subratlla la necessitat de modificar la legislació de la Generalitat de Catalunya en aquest àmbit amb l'objectiu de dotar als ajuntaments de més eines per exercir el control sobre aquesta tipologia d'allotjament.

9 adhesius de suport a la proposta.  
17 adhesius de desacord amb la proposta.

ANNEX 2: ANUNCI INFORMATIU AL BOP DE L'APROVACIÓ INICIAL

31



Diputació  
Barcelona

Butlletí Oficial de la Província de Barcelona

---

Dilluns, 14 de març de 2016

---

**ADMINISTRACIÓ LOCAL**

**Ajuntament de Barcelona**

ANUNCI d'informació pública

Exp. Núm. 15PL16354.

La Comissió de Govern, en sessió celebrada el dia 10 de març de 2016, adoptà el següent acord:

APROVAR inicialment, de conformitat amb l'article 66.1, a) de la Carta Municipal de Barcelona, el Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergos de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic a la ciutat de Barcelona, d'iniciativa municipal; EXPOSAR-LO al públic pel termini de tres mesos; SOTMETRE'L al Consell Municipal per a la seva aprovació definitiva; PRORROGAR, de conformitat amb l'article 73.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i d'acord amb les determinacions de l'informe de la Direcció de Serveis de Planejament que consta a l'expedient i a efectes de motivació s'incorpora a aquest acord, la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística, així com la suspensió de l'atorgament de llicències i/o comunicats i altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, per a l'obertura, la instal·lació o l'ampliació de les següents activitats, identificades pels epígrafs segons OMAIAA: 12.35/a Hotel de gran luxe; 12.35/b Hotel de cinc estrelles; 12.35/c Hotel de quatre estrelles; 12.35/d Hotel de tres estrelles; 12.35/e Hotel de dues estrelles; 12.35/f Hotel d'una estrella; 12.35/1b Hotel apartament de cinc estrelles; 12.35/1c Hotel apartament de quatre estrelles; 12.35/1d Hotel apartament de tres estrelles; 12.35/1e Hotel apartament de dues estrelles; 12.35/1f Hotel apartament d'una estrella; 12.35/g Pensió/Hostal; 12.35/2e Residència per a estudiants; 12.35/b Alberg juvenil; 12.57 Establiment d'apartament turístic; PRORROGAR, també, la suspensió de l'atorgament de llicències d'obres d'edificació de nova planta, gran rehabilitació, reforma o rehabilitació amb canvi de l'ús principal de l'edifici, i l'increment de volum o sobre edificable, i/o els comunicats immediats i diferits vinculats a la instal·lació o ampliació d'aquestes activitats; EXCLOURE de la suspensió l'atorgament de llicències d'obres que es tramiten a l'ampara d'un certificat de règim urbanístic; EXCLOURE també de la suspensió les sol·licituds d'atorgament de llicències per a l'obertura, la instal·lació o l'ampliació d'activitats o usos concrets, i la comunicació prèvia a l'exercici de les activitats vinculades a obres amb llicència concedida, comunicat admes o assabentat d'obres presentat, en tots tres casos, amb anterioritat a l'1 de juliol de 2015, així com les vinculades a obres amb llicència concedida o en tràmit a l'ampara d'un certificat de règim urbanístic; PRECISAR, de conformitat amb l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme que, no obstant això, es podran tramitar instruments o atorgar llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament que s'aprova inicialment; DETERMINAR, que l'àmbit de suspensió és el delimitat i grafat en el plànol que figura a l'expedient, elaborat de conformitat amb el punt 3 de l'article 73 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, tenint en consideració que hi ha planejaments en tràmit o vigents que incideixen en aquesta qüestió; DETERMINAR, també, a l'ampara de l'article 74.1 de l'esmentat text legal, que el termini de la suspensió serà, com a màxim, de dos anys a comptar des de el dia següent al de publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de l'acord de suspensió potestativa prèvia (Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 2 de juliol de 2015); PUBLICAR el present acord en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

La documentació restarà exposada al públic pel termini de tres mesos, als efectes de l'article 23.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en el Departament d'Informació i Documentació de la Gerència d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat, (Av. Diagonal, núm. 230, planta segona. Horari d'atenció al públic: consultar-lo en el lloc web: <http://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana>, a l'apartat d'Informació Urbanística, clicant "Cita prèvia per a informació presencial").

Per tal de donar compliment al punt 2 del citat article 23, i als efectes de garantir l'accés per mitjans telemàtics, també podrà consultar-se en l'esmentat lloc web dins de l'apartat d'Informació Urbanística, accedint al Cercador de Planejament, Qualificacions i Convenis.

Dins el termini esmentat, que començarà a comptar a partir de l'última de les dues publicacions obligatòries (en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i en un dels diaris de més divulgació), podeu examinar-lo i presentar les alegacions que considereu pertinents.

1

CVE-Núm. de registre: 022016034041

52

Butlletí Oficial de la Província de Barcelona

---

Dilluns, 14 de març de 2016

---

Contra l'acord de suspensió, es pot interposar directament recurs contenciós administratiu davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos comptats des de l'endemà de l'esmentada publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Barcelona, 10 de març de 2016  
El secretari general, Jordi Cases i Pallarès

---

<https://bop.diba.cat> • [bop@diba.cat](mailto:bop@diba.cat) • DL: B-41698-2002

2

CVE-Núm. de registre: 02201600041



ANNEX 3: ANUNCI INFORMATIU A LA VANGUARDIA DE L'APROVACIÓ INICIAL

ANNEX 4: EDICTE D'EXPOSICIÓ PÚBLICA DE L'APROVACIÓ INICIAL

**Ajuntament de Barcelona**  
 Gerència d'Ecologia Urbana  
 Direcció de Serveis Tècnic-Jurídics  
 Diagonal, 240, 4a planta  
 08018 Barcelona  
 93.291.45.25/7  
 mpeviza@bcn.cat  
 www.bcn.cat/urbanisme

**La Vanguardia, 14 DE MARÇ de 2016**

## AVISOS OFICIALS


**Ajuntament de Barcelona**  
**Gerència d'Ecologia Urbana**  
**ANUNCI INFORMACIÓ PÚBLICA**

En nom 15PL16354  
 La Comissió de Govern, en sessió celebrada el dia 10 de març de 2016, adopta el següent acord:  
 Aprovar inicialment, de conformitat amb l'article 68.1.a) de la Carta Municipal de Barcelona, 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; exposar-lo al públic pel termini de tres mesos; sotmetre'l al Consell Municipal per a la seva aprovació definitiva; prorrogar, de conformitat amb l'article 73.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i d'acord amb les determinacions de l'informe de la Direcció de Serveis de Planejament que consta a l'expedient i a efectes de motivació s'incorpora a aquest acord, la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística, així com la suspensió de l'atorgament de llicències i/o comunicats i altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, per a l'obertura, la instal·lació o l'ampliació de les següents activitats, identificades pels epígrafs segons OMAIIAA: 12.36/a Hotel de gran luxe; 12.36/b Hotel de cinc estrelles; 12.36/c Hotel de quatre estrelles; 12.36/d Hotel de tres estrelles; 12.36/e Hotel de dues estrelles; 12.36/f Hotel d'una estrella; 12.36/1b Hotel apartament de cinc estrelles; 12.36/1c Hotel apartament de quatre estrelles; 12.36/1d Hotel apartament de tres estrelles; 12.36/1e Hotel apartament de dues estrelles; 12.36/1f Hotel apartament d'una estrella; 12.36/g Pensió/hostal; 12.36/2e Residència per a estudiants; 12.38/b Alberg juvenil; 12.57 Establiment d'apartament turístic; PRORROGAR, també, la suspensió de l'atorgament de llicències d'obres d'edificació de nova planta, gran rehabilitació, reforma o rehabilitació amb canvi de l'ús principal de l'edifici, i l'increment de volum o sostre edificable, i/o els comunicats immediats i diferits vinculats a la instal·lació o ampliació d'aquestes activitats; EXCLOURE de la suspensió l'atorgament de llicències d'obres que es tramiten a l'ampara d'un certificat de règim urbanístic; EXCLOURE també de la suspensió les sol·licituds d'atorgament de llicències per a l'obertura, la instal·lació o l'ampliació d'activitats o usos concrets, i la comunicació prèvia a l'exercici de les activitats vinculades a obres amb llicència concedida, comunicat admès o assabentat d'obres presentat, en tots tres casos, amb anterioritat a l'1 de juliol de 2015, així com les vinculades a obres amb llicència concedida o en tràmit a l'ampara d'un certificat de règim urbanístic; PRECISAR, de conformitat amb l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme que, no obstant això, es podran tramitar instruments o atorgar llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament que s'aprova inicialment; DETERMINAR que l'àmbit de suspensió és el definit i grafat en el plànol que figura a l'expedient, elaborat de conformitat amb el punt 3 de l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, tenint en consideració que hi ha planejaments en tràmit o vigents en aquest àmbit de suspensió, també, a l'ampara de l'article 74.1 de l'esmentat text legal, que el termini de la suspensió serà, com a màxim, de dos anys a comptar des de el dia següent al de publicació en el BOPB de data 2 de juliol de 2015; PUBLICAR el present acord en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

La documentació restant exposada al públic pel termini de tres mesos, als efectes de l'article 23.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en el Departament d'Informació i Documentació de la Gerència d'Ecologia Urbana i Mobilitat, Av. Diagonal, s/n, 240, planta segona. Horari d'obertura al públic: consultar-lo en el lloc web: <http://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana>, a l'apartat d'informació urbanística, clicant "Cita prèvia per a informació presencial".  
 Per tal de donar compliment al punt 2 del citat article 23, als efectes de garantir l'accés per mitjà telemàtic, també podrà consultar-se en l'esmentat lloc web des de l'apartat d'informació urbanística, accedint al Conseller de Planejament, Qualificacions i Comerç.  
 Dins el termini assenyalat, que correspon a comptar a partir de l'edició de les cites publicacions obligades en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i en un dels diaris de més divulgació, poden esmentar-lo i presentar les al·legacions que considerin pertinents.  
 Contra l'actes de suspensió, es pot interposar declaració de nul·litat administrativa davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos comptats des de Barcelona, 10 de març de 2016. - El secretari general, Jordi Casas i Pallarès.

**Ajuntament de Barcelona**  
 Núm. expedient: 15PL16354  
 Núm. resolució: CG16/08 PR/19

LA COMISSIÓ DE GOVERN, en sessió del dia 10-03-2016, adopta el següent acord:  
 APROVAR inicialment, de conformitat amb l'article 68.1.a) de la Carta Municipal de Barcelona, 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; EXPOSAR-LO al públic pel termini de tres mesos; SOTMETRE'L al Consell Municipal per a la seva aprovació definitiva; PRORROGAR, de conformitat amb l'article 73.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, i d'acord amb les determinacions de l'informe de la Direcció de Serveis de Planejament que consta a l'expedient i a efectes de motivació s'incorpora a aquest acord, la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística, així com la suspensió de l'atorgament de llicències i/o comunicats i altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, per a l'obertura, la instal·lació o l'ampliació de les següents activitats, identificades pels epígrafs segons OMAIIAA: 12.36/a Hotel de gran luxe; 12.36/b Hotel de cinc estrelles; 12.36/c Hotel de quatre estrelles; 12.36/d Hotel de tres estrelles; 12.36/e Hotel de dues estrelles; 12.36/f Hotel d'una estrella; 12.36/1b Hotel apartament de cinc estrelles; 12.36/1c Hotel apartament de quatre estrelles; 12.36/1d Hotel apartament de tres estrelles; 12.36/1e Hotel apartament de dues estrelles; 12.36/1f Hotel apartament d'una estrella; 12.36/g Pensió/hostal; 12.36/2e Residència per a estudiants; 12.38/b Alberg juvenil; 12.57 Establiment d'apartament turístic; PRORROGAR, també, la suspensió de l'atorgament de llicències d'obres d'edificació de nova planta, gran rehabilitació, reforma o rehabilitació amb canvi de l'ús principal de l'edifici, i l'increment de volum o sostre edificable, i/o els comunicats immediats i diferits vinculats a la instal·lació o ampliació d'aquestes activitats; EXCLOURE de la suspensió l'atorgament de llicències d'obres que es tramiten a l'ampara d'un certificat de règim urbanístic; EXCLOURE també de la suspensió les sol·licituds d'atorgament de llicències per a l'obertura, la instal·lació o l'ampliació d'activitats o usos concrets, i la comunicació prèvia a l'exercici de les activitats vinculades a obres amb llicència concedida, comunicat admès o assabentat d'obres presentat, en tots tres casos, amb anterioritat a l'1 de juliol de 2015, així com les vinculades a obres amb llicència concedida o en tràmit a l'ampara d'un certificat de règim urbanístic; PRECISAR, de conformitat amb l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme que, no obstant això, es podran tramitar instruments o atorgar llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament que s'aprova inicialment; DETERMINAR que l'àmbit de suspensió és el definit i grafat en el plànol que figura a l'expedient, elaborat de conformitat amb el punt 3 de l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, tenint en consideració que hi ha planejaments en tràmit o vigents en aquest àmbit de suspensió, també, a l'ampara de l'article 74.1 de l'esmentat text legal, que el termini de la suspensió serà, com a màxim, de dos anys a comptar des de el dia següent al de publicació en el BOPB de l'acord de suspensió potestativa prèvia (BOPB de 2 de juliol de 2015); PUBLICAR el present acord en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

El Secretari General,  
  
 Jordi Casas i Pallarès

**Ajuntament de Barcelona**  
 Secretaria General


15PL16354  
 N.P. 212175



ANNEX 6: EXPOSICIÓ DE L'APROVACIÓ INICIAL A LA WEB DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA

Ajuntament de Barcelona

Nova cerca



**Detall d'àmbits de planejament** Nova cerca

**Expedient:** 15PL16354      **Codi pla:** B1463

**Districte:** Ciutat Vella, Eixample, Sants-Monjuïc, Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi, Gràcia, Horta-Guinardó, Nou Barris, Sant Andreu, Sant Martí

**Títol:** PEU 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 (PEUAT) Suspensió la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística, així com l'atorgament de llicències i/o comunicats i altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, per a l'obertura, la instal·lació o l'ampliació de les següents activitats: hotel de gran luxe, cinc estrelles, quatre, tres, dues, una, apartament de cinc estrelles, quatre, tres, dues, una, pensió-hostal, residència per a estudiants, alberg juvenil, establiment d'apartament turístic

**Exp. Criteris/Avanç:** 01/07/2015

**Aprov. Inicial:** 10/03/2016

**Suspensions**

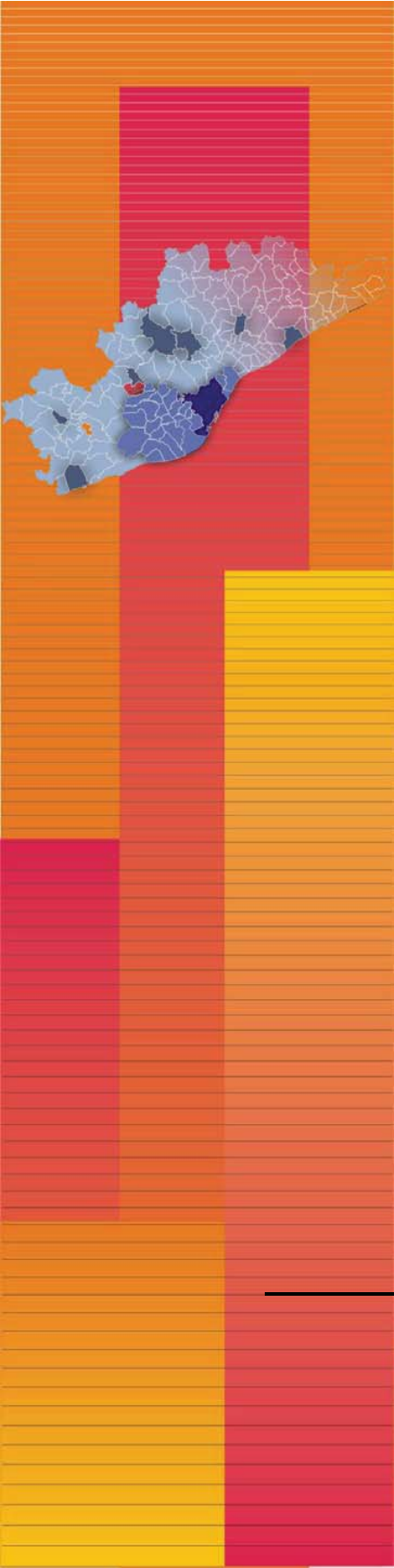
Des de	Fins
03/07/2015	03/07/2017

**Documents**

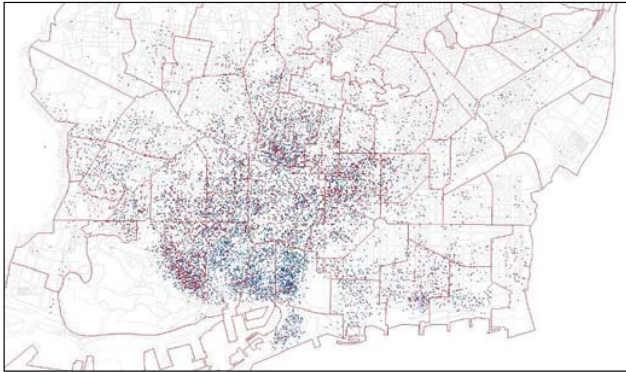
- B1463\_APROVACIOINICIAL\_Comunicats3.pdf (PDF, 592 Kb)
- B1463\_APROVACIOINICIAL\_MEMORIA.pdf (PDF, 14 Mb)
- B1463\_APROVACIOINICIAL\_NORMATIVA I ANNEX CENS.pdf (PDF, 845 Kb)
- B1463\_APROVACIOINICIAL\_PARTICIPACIO.pdf (PDF, 155 Kb)
- B1463\_APROVACIOINICIAL\_PLANOLS INFORMACIO.pdf (PDF, 285 Mb)
- B1463\_APROVACIOINICIAL\_PLANOLS ORDENACIO.pdf (PDF, 26 Mb)
- B1463\_Comunicats.pdf (PDF, 125 Kb)
- B1463\_Comunicats2.pdf (PDF, 444 Kb)
- B1463\_Document.pdf (PDF, 9 Mb)
- Informe\_tecnic\_juridic\_B1463.pdf (PDF, 1 Mb)
- B1463\_APROVACIOINICIAL\_Informe\_tecni\_juridic .pdf (PDF, 4 Mb)
- B1463\_APROVACIOINICIAL\_PLANOLS\_SUSPENSIO .pdf (PDF, 5 Mb)
- B1463\_RECURS\_CONT\_ADMIN\_48-2016.pdf (PDF, 135 Kb)
- B1463\_RECURS\_CONT\_ADMIN\_66-2016.pdf (PDF, 134 Kb)
- B1463\_RECURS\_CONT\_ADMIN\_67-2016.pdf (PDF, 134 Kb)

[<< Tornar](#)

Copyright © 2009 Ajuntament de Barcelona · Tots els drets reservats



**INFORME SOBRE LA  
INCIDÈNCIA DE L'ACTIVITAT  
TURÍSTICA EN  
L'ACCESSIBILITAT A  
L'HABITATGE A BARCELONA**



Universitat Politècnica de Catalunya

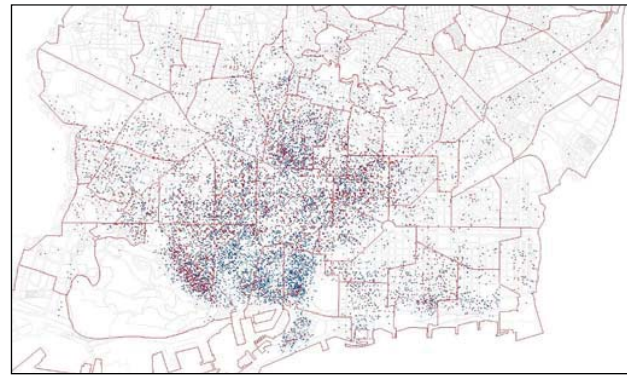
Centre de Política de Sòl i Valoracions



# INFORME SOBRE LA INCIDÈNCIA DE L'ACTIVITAT TURÍSTICA EN L'ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE A BARCELONA

## Direcció del CPSV:

Josep Roca Cladera, Dr. Arquitecte.



## Realització:

Arellano, Blanca, Màster en Arquitectura

Roca, Josep, Dr. Arq.

Suport tècnic:

Montserrat Moix, informàtica

Rolando Biere, Màster en Arquitectura

### Estudi encarregat pel:

Patronat Municipal de l'Habitatge

Desembre de 2016

Universitat Politècnica de Catalunya

Centre de Política de Sòl i Valoracions



## INFORME SOBRE LA INCIDÈNCIA DE L'ACTIVITAT TURÍSTICA EN L'ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE A BARCELONA

### Índex:

1. Encàrrec.
2. Introducció.
3. Dinàmica de l'oferta turística i d'habitatge (2000-2016).
4. Anàlisi de la dinàmica dels preus residencials i la seva relació amb els usos turístics.
5. Incidència del mercat turístic en la formació dels preus d'habitatge.
6. Conclusions

## 1.- Encàrrec

El present informe sobre INCIDÈNCIA DE L'ACTIVITAT TURÍSTICA EN L'ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE A BARCELONA aborda l'anàlisi de l'impacte econòmic de l'expansió de l'ús turístic en el mercat residencial de Barcelona, en el marc del Pla Especial Urbanístic per a la Regulació dels Establiments d'Allotjament Turístics, Albergs de Joventut, Residències Col·lectives d'Allotjament Temporal i Habitatges d'Us Turístic, impulsat per l'Ajuntament i actualment en procés d'aprovació.

Donat que en els darrers anys la ciutat de Barcelona ha experimentat un creixement quasi exponencial del nombre de turistes que la visiten així com del nombre de pernотacions en establiments turístics en les seves diverses tipologies (les quals inclouen els habitatges d'ús turístic a més dels tradicionals hotels, pensions i residències de divers ordre), s'ha anat produint un progressiu impacte en la vida ciutadana, el qual, entre d'altres aspectes, ha generat l'existència d'un risc de substitució de l'habitatge destinat a residència habitual de persones per algun dels tipus d'espai d'ús turístic.

En aquest context, el PEUAT té, entre d'altres objectius, la voluntat de "preservar el dret de les persones a l'habitatge", procurant evitar que aquest "dret es vegi en perill per l'increment d'allotjaments turístics a la ciutat, i s'agregui el desajust econòmic relacionat amb l'habitatge per als residents". Per aquest motiu l'Ajuntament de Barcelona ha encarregat al Centre de Política de Sòl i Valoracions de la Universitat Politècnica de Catalunya l'emissió del present Informe amb la finalitat d'estudiar la incidència de la creixent activitat turística en el mercat d'habitatge, tot i contrastant la hipòtesi de que l'actual conjuntura del sector turístic genera un conjunt d'efectes negatius en el mercat d'habitatge, al reduir l'oferta de vivenda, incrementar el seu preu, i, per tant, dificultar l'accés a aquest bé bàsic que es l'habitatge, la regulació del qual vé protegida constitucionalment.

## 2.- Introducció.

En els darrers anys, la ciutat de Barcelona, ha viscut un creixement espectacular del turisme. Entre l'any 2000 i 2015 el nombre de turistes ha passat de 3.141.162 a 8.303.649 (Barcelona Turisme, 2016), un increment del 164%, que ha permès situar a Barcelona entre les destinacions turístiques principals a Europa i el món. De forma similar el nombre de pernотacions en hotels ha experimentat una evolució espectacular, passant de 7.777.580 l'any 2000 a 17.656.329 l'any 2015. En aquest darrer exercici s'han registrat 29.124.621 pernотacions a la ciutat, un 90% més que l'any 2010<sup>1</sup>, segon es desprèn de la taula n. 1.

Taula n. 1: Pernотacions

Nombre de pernотacions en els allotjaments					
Número de pernотaciones en los alojamientos					
Number of overnights in different types of accommodation					
	1990	2000	2010	2014	2015
<b>Hotels</b>	3.795.522	7.777.580	14.047.396	17.091.852	17.656.329
Hoteles	nd	13.938.748	22.527.817	26.429.038	27.367.558
<b>Pensions i hostals</b>	nd	nd	962.519	1.031.607	1.299.617
Pensiones y hostales	nd	2.993.865	1.489.135	1.467.462	1.773.091
<b>Apartaments turístics</b>	nd	nd	332.280	684.050	696.318
Apartamentos turisticos	nd	nd	nd	nd	nd
<b>Habitatges d'ús turístic</b>	nd	nd	nd	8.559.368	9.472.357
Viviendas de uso turistico	nd	nd	nd	nd	nd

Font: Barcelona Turisme, 2016

Per la seva banda, l'expansió de l'oferta turística ha tingut una evolució gairebé paral·lela al de la demanda d'aquest tipus d'activitat<sup>2</sup>. Les taules n. 2 i 3 presenten l'evolució del nombre oficial d'establiments així com de places turístiques ofertades a la ciutat. Barcelona, amb 537 hotels i pensions, així com 9.606 habitatges amb llicència turística, oferia el 2015 unes 124.006 places, segons dades de Barcelona Turisme.

Taula n. 2: Oferta d'establiments turístics

Nombre d'establiments					
Número de establecimientos					
Number of establishments					
	1990	2000	2010	2014	2015
<b>Hotels</b>	118	187	328	373	381
Hoteles	nd	nd	678	774	795
<b>Pensions i hostals</b>	nd	nd	209	252	288
Pensiones y hostales	nd	nd	455	462	485
<b>Apartaments turístics</b>	nd	nd	nd	12	12
Apartamentos turisticos	nd	nd	nd	nd	70
<b>Albergs</b>	nd	nd	nd	99	111
Albergues	nd	nd	nd	nd	nd
<b>Habitatges d'ús turístic</b>	nd	nd	nd	9.606	9.606
Viviendas de uso turistico	nd	nd	nd	nd	13.590

Font: Barcelona Turisme, 2016

<sup>1</sup> No es pot tenir constància del nombre total de pernотacions anterior a 2010, ja que no existeix informació sobre altres establiments que no pas els hotels. Respecte a 2010, no existeixen pernотacions registrades d'habitatges d'ús turístic (HUT), ja que aquesta activitat no estava encara regulada. En tot cas les dades no registren pernотacions en habitacions d'habitatges, sinó solament pernотacions en habitatges sencers registrats (HUT).

<sup>2</sup> Ens referim, aquí, als establiments d'ús estrictament turístic, com ara hotels, pensions o HUTs. No pas a d'altres activitats estretament relacionades amb el turisme, com ara el comerç o la restauració



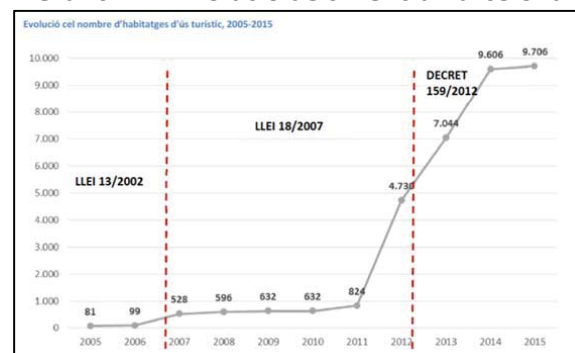
Taula n. 3: Places ofertades pels establiments turístics

Nombre de places Número de plazas Number of beds	1990	2000	2010	2014	2015
Hotels Hoteles Hotels	18.569	31.338	61.942	68.036	67.603
Pensions i hostales Pensiones y hostales Guesthouses and inns	nd	nd	5.283	5.768	6.036
Apartaments turístics Apartamentos turísticos Tourist apartments	nd	nd	nd	887	887
Albergs Albergues Hostals	nd	nd	nd	8.148	9.024
Habitatges d'ús turístic Viviendas de uso turístico Apartments for tourists	nd	nd	nd	41.555	40.462
				128.536	130.047

Font: Barcelona Turisme, 2016

El fet més rellevant dels últims anys es que, paral·lelament a l'obertura de nous hotels, apareix un nou tipus d'allotjament, l'Habitatge d'Ús Turístic (HUT), que contribueix de forma important al creixement del nombre de places turístiques al conjunt de la ciutat. Els *Habitatges d'Ús Turístic* varen ser regulats per mitjà del Decret 159/2012<sup>3</sup>, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, i des de llavors han representat un dels elements fonamentals de l'oferta turística de Barcelona. El gràfic n. 1 presenta l'evolució del nombre d'HUTs a la ciutat.

Gràfic n. 1: Evolució dels HUTs a Barcelona



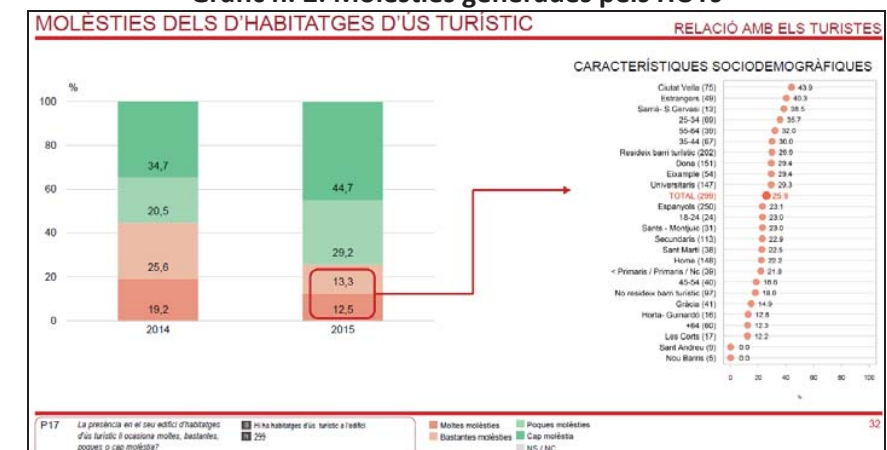
Font: Memòria Aprovació Inicial PEUAT. Ajuntament de Barcelona

Aquests fets han (increment quasi exponencial de la demanda i l'oferta turística) representat la creixent preocupació de la ciutadania en vers l'excés de turisme a la ciutat. Segon l'enquesta de Percepció del Turisme a Barcelona (Ajuntament de Barcelona, 2015), un 43,1% de la població considera que s'està arribant al límit de la

<sup>3</sup> La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, va regular per primera vegada l'ús turístic de l'habitatge creant la figura de l'habitatge d'ús turístic, i va atorgar als ajuntaments la competència per a habilitar aquest ús. La contradicció generada entre aquesta norma i la precedent Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, va generar la modificació d'aquesta darrera per mitjà de la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de Promoció de l'Activitat Econòmica (Llei Omnibus), segon la qual s'incorporà a la Llei de Turisme la regulació dels habitatges d'ús turístic. En desenvolupament de l'anterior, el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, va desenvolupar la regulació de les HUTs.

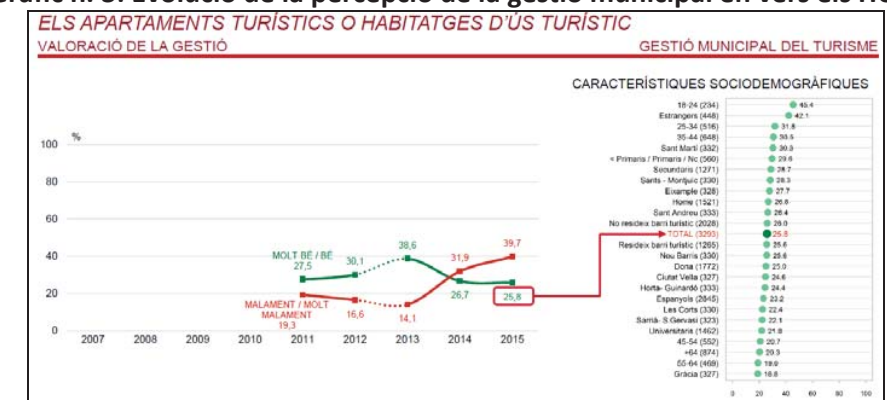
capacitat de Barcelona d'oferir serveis turístics; preocupació que es especialment rellevant a Ciutat Vella (64,3%), Gràcia (54,1%) i Eixample (53,7%). Especialment rellevant es el problema de la proliferació d'HUTs. Segon l'esmentada enquesta de percepció, un 15,3% dels barcelonins pensa que al seu edifici existeixen HUTs (nivell que puja fins el 34% a Ciutat Vella, així com al 28,5% a l'Eixample). Així mateix (veure gràfic n. 2) el 25,9% opina que els HUTs generen molèsties, percentatge que s'eleva al 43,9% a Ciutat Vella i al 29,4% a l'Eixample. Aquest fet, malgrat que el percentatge d'enquestats que perceben molèsties motivades pels apartaments turístics hagi disminuït entre 2014 i 2015 (passant del 44,8% al 25,9%), representa que *els ciutadans continuïn suspenent la gestió municipal* en aquest aspecte, i que el seu grau de reprovació fins i tot hagi augmentat el 2015, malgrat els esforços del govern municipal (gràfic n. 3) per regular aquest tipus d'activitat.

Gràfic n. 2: Molèsties generades pels HUTs



Font: Enquesta de Percepció del Turisme a Barcelona (Ajuntament de Barcelona, 2015)

Gràfic n. 3: Evolució de la percepció de la gestió municipal en vers els HUTs

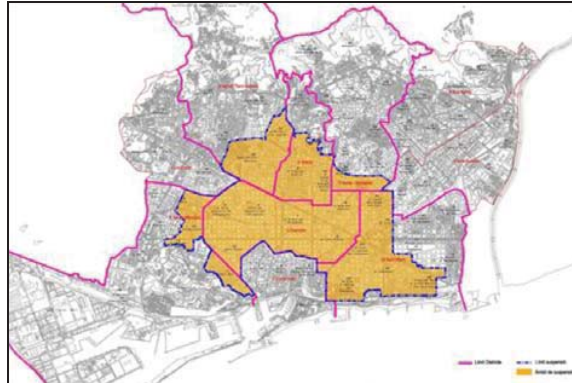


Font: Enquesta de Percepció del Turisme a Barcelona (Ajuntament de Barcelona, 2015)

Aquesta intervenció municipal va representar l'adopció l'any 2014 d'un *Mesura de Govern (Ajuntament de Barcelona, 2014) dirigida a limitar la implantació d'allotjaments turístics a determinades zones de la ciutat*, tot i resultant la suspensió

de llicències a determinats àmbits (veure figura n. 1), així com ordenant la tramitació del Pla Especial d'Usos d'Allotjaments Turístics (PEUAT) actualment en curs.

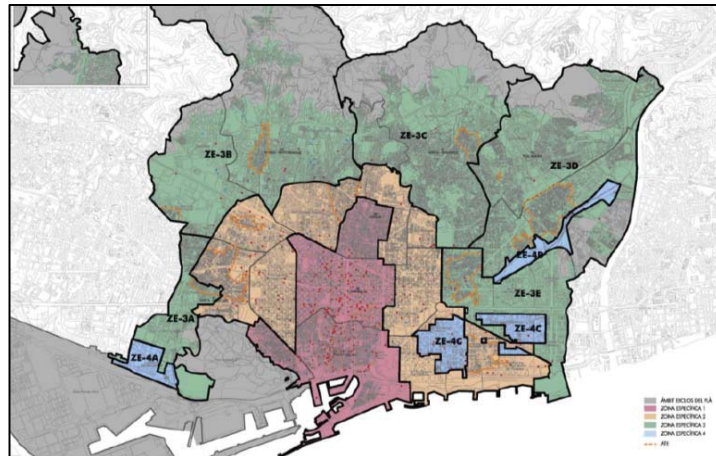
**Figura n. 1: Zones de suspensió de llicències d'habitatge turístic**



Font: Mesura de govern. Habitatges d'ús turístic (Ajuntament de Barcelona, 2014)

En aquest context, el PEUAT té, entre d'altres objectius, la voluntat de “preservar el dret de les persones a l'habitatge”, procurant evitar que aquest “dret es vegi en perill per l'increment d'allotjaments turístics a la ciutat, i s'agreugi el desajust econòmic relacionat amb l'habitatge per als residents”. Per aquest motiu proposa regular l'esmentada activitat, tot i proposant un conjunt de mesures que limitin la seva expansió de forma incontrolada, tot i posant en perill el model de ciutat establert al planejament urbanístic vigent. La figura n. 2 presenta la zonificació proposada pel PEUAT.

**Figura n. 2: Zones de regulació dels Allotjaments Turístics**



Font: PEUAT

L'actual situació d'escriure turístic i de progressiu conflicte amb l'ús d'habitatge està relacionada amb la concreta regulació dels usos del sòl establerta en el *Pla General Metropolità (PGM) de 1976*. Les Normes Urbanístiques del PGM, aprovat el 14 de juliol de 1976, i les seves modificacions posteriors, varen establir una *àmplia compatibilitat d'usos* en relació a l'ús principal, l'habitatge. Així, amb caràcter general les claus

urbanístiques 12 i 13 (Zona de nucli antic i Zona de densificació urbana), admeten una notable diversitat d'usos, permetent les destinacions d'habitatge, oficines, residencial diferent d'habitatge (inclosos els usos d'hotels, apartotels, i residències de diferent tipus), comercial, sanitari, recreatiu, religiós i cultural, esportiu i industrial amb certes limitacions (articles 302 i 303 de les Normes Urbanístiques PGM).

Cal indicar que, en línies generals, aquest model d'ordenació urbana basat en la compatibilitat d'usos ha tingut un efecte beneficiós per a la ciutat. El rebuig de l'esmentat criteri vers el dominant a la pràctica de planejament dels anys 50, 60 i 70 de fomentar l'especialitat d'usos, va permetre a Barcelona situar-se de forma capdavantera en la impulsió del concepte de ciutat compacta i diversa (Rueda, 1996), paradigma actual de l'urbanisme ecològic. L'esmentada compatibilitat d'usos va permetre la progressiva diversificació de les activitats urbanes, la qual, en línies generals, va ajudar a regenerar la ciutat<sup>4</sup>, al permetre la transformació dels usos del sòl sense grans i costoses (social i econòmicament) operacions de renovació.

Això no obstant, la gran transformació experimentada per Barcelona arran els Jocs Olímpics de 1992 i la ulterior “explosió” turística ha mostrat les limitacions de la regulació d'usos contemplada en el planejament vigent, la qual no ha pogut contrarestar de forma eficaç les tendències estructurals del mercat immobiliari. *La intensificació excessiva de l'ús turístic, resultat d'aquestes tendències, ha anat entrant de forma progressiva en conflicte amb el “model de ciutat” establert en 1976, el qual tenia com eix central el manteniment del perfil residencial de la ciutat.*

L'aparició d'una “ciutat dels turistes” (veure figura n. 3), oposada a la “ciutat dels barcelonins” ha generat una transformació radical de *l'ús de l'espai públic* en determinats barris de Barcelona. La “turistificació” de carrers i places ha desplaçat parcialment als residents, generant la percepció ciutadana, abans referida, de saturació en vers els “nous residents” (eventuals) de la ciutat.

També ha generat la *progressiva transformació del teixit econòmic tradicional*, de caràcter plural i divers, per noves activitats econòmiques vinculades al turisme, més especialitzades. En aquest sentit s'està produint un canvi accelerat de model econòmic: del model que podríem anomenar “vernacular”, basat en la diversitat i complexitat, a un de nou, molt més especialitzat al basar-se en una mena de monocultiu turístic. Aquesta transformació està tenint lloc no només per la proliferació d'hotels, així com en general establiments d'allotjament turístic (vegi's epígraf següent), sinó també per la progressiva substitució del teixit comercial tradicional de barri per noves activitats econòmiques, com ara bars i restaurants, marcades pel signe

<sup>4</sup> Amb tot, la no existència d'elements correctors del lliure mercat va permetre l'expulsió d'una part significativa del parc residencial de determinades zones de la ciutat central, en particular la Dreta de l'Eixample Central, provocant una excessiva terciarització.



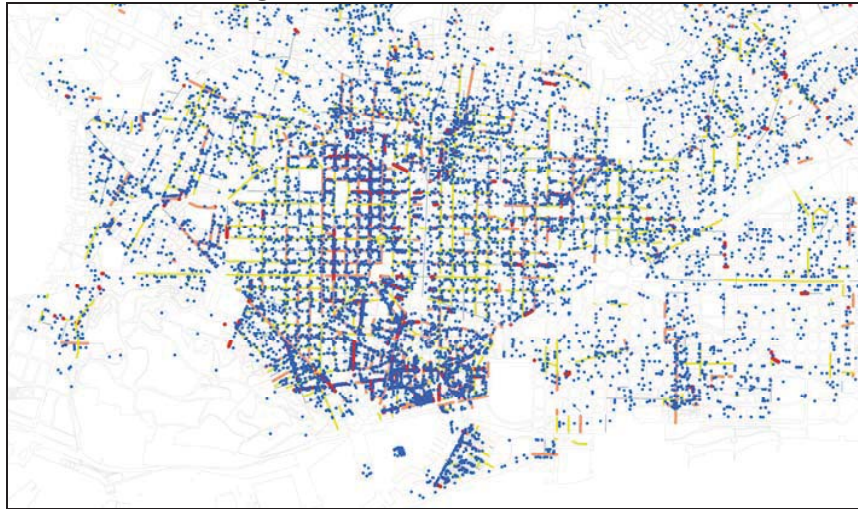
de la turistificació (veure figura n. 4)<sup>5</sup>. S'està produint, en conseqüència, una mena de *gentrificació econòmica*, resultant de l'expansió de l'activitat turística en les àrees centrals de la ciutat.

**Figura n. 3: La "Ciutat dels Turistes"**



Font: Flickr. Francesc Valls (tesi doctoral en curs)

**Figura n. 4: Eixos de Restauració**



Font: Ajuntament de Barcelona (Cens d'Activitats Comercials 2014). Elaboració pròpia

Però sens dubta l'efecte més destacat de la progressiva turistificació de la ciutat, el representa la *progressiva substitució de l'habitatge habitual per allotjaments turístics*, amb la corresponent *gentrificació* que aquest fet genera. La literatura especialitzada ha vingut de forma creixent a relacionar la gentrificació amb la turistificació de l'espai,

<sup>5</sup> Segon el Cens d'Activitats Comercial de 2014, elaborat per l'Ajuntament de Barcelona, existien a la ciutat 21.414 establiments comercials front a 10.252 establiments de restauració. La concentració d'aquests últims especialment a les àrees turístiques evidencia la progressiva substitució dels comerços tradicionals en aquestes últimes.

partint de la hipòtesi que l'arribada de turistes pot ser considerada com l'arribada d'una població amb majors recursos econòmics que tendeix a desplaçar la població resident. Tot i que els nous vinguts, els turistes, seria una població de caràcter temporal, ocuparia de forma permanent l'espai urbà, i ho faria amb uns mateixos patrons de comportament, contradictoris amb el de la població original (Hiernaux i Gonzalez, 2014). En paraules de Còcola (2015): "El turismo no solo potencia diversos procesos de gentrificación en marcha, sino que puede ser interpretado como un elemento gentrificador en sí mismo. Como un dominio de la ciudad por consumidores con altos ingresos que termina por desplazar a la población original, la cual es testigo de la pérdida de su propio espacio de residencia."<sup>6</sup>

La reacció del planejament urbanístic per fer front a aquests desequilibris ha cercat en els Plans d'Usos<sup>7</sup>, i ara en el PEUAT el mecanisme per fer front a la nova situació produïda pel "boom" turístic. El principal mecanisme que ha utilitzat l'ajuntament de Barcelona per regular els usos, amb l'objectiu de vetllar per l'equilibri i el manteniment de la massa residencial, han estat els Plans Especials d'Establiments de Pública Concurrència i Hoteleria, també coneguts com a Pla d'usos. El primer es va aprovar l'any 1992 al districte de Ciutat Vella, i posteriorment s'ha modificat fins a cinc vegades, la última modificació és de l'any 2013. També s'han elaborat Plans d'usos a altres districtes de la ciutat però sense incloure els establiments d'hoteleria.

Els Plans d'Usos serveixen per elaborar una normativa específica, per una zona de la ciutat, que reguli la concessió de noves llicències d'activitats. A partir de la constatació que una alta concentració d'un tipus d'establiments pot generar problemes de convivència o desequilibris, es regula d'una forma més estricta, prohibint l'obertura de nous establiments o establint criteris de distància, densitat, etc.

El PEUAT, com s'ha indicat, es l'instrument en que en l'actualitat l'ajuntament de Barcelona busca harmonitzar l'ús residencial amb les noves activitats d'allotjament turístic. En aquest context s'inscriu el present Informe busca indagar sobre els possibles efectes negatius que per al mercat d'habitatge tenen els usos turístics, i més concretament verificar, si s'escau, *verificar la hipòtesi de que l'expansió de l'activitat turística està produint una progressiva restricció en l'oferta, la qual té com a efecte l'encariment artificial de l'habitatge d'ús habitual, amb les negatives conseqüències que aquest fet té en l'accés de les persones i de les llars a l'habitatge.*

<sup>6</sup> Per una anàlisi més aprofundida dels Plans d'Usos, especialment a Ciutat Vella, vegis els treballs de P. Martí (2016) i J. Solé (2016).

<sup>7</sup> Els Plans d'Usos, no obstant tots els seus aspectes positius en l'harmonització de les activitats urbanes i immobiliàries, no taquen el problema de fons derivat de la concreta regulació establerta en el PGM de 1976. Es fa evident, per als redactors del present Informe, la necessitat de procedir a una modificació de la mateixa de forma que introdueixi la noció d'aprofitament urbanístic, i per tant l'homogeneïtzació i ponderació dels usos permesos en ver el principal: l'habitatge.

### 3.- Dinàmica de l'oferta turística i d'habitatge (2000-2016)

Analitzarem en aquest epígraf l'evolució de l'oferta de turisme i d'habitatge a la ciutat de Barcelona, per tal d'avaluar els possibles impactes de la primera en la segona. Específicament intentarem contrastar la hipòtesi de que l'increment de l'oferta turística ha pogut tenir un impacte negatiu en l'oferta d'habitatge, amb el conseqüent increment de preus en l'habitatge.

En primer lloc analitzarem l'evolució de l'oferta a partir de les dades censals, padronals i cadastrals, per a, posteriorment, matisar la diagnòsi anterior amb l'estudi detallada de l'oferta d'habitatge turístic. El període estudiat serà el comprès entre 2000 i 2016, intentant subdividir aquest període en dos, entre 2000 i 2008 (època d'expansió) i 2008 (crisis i inici de la posterior recuperació operada a partir de 2014).

Segons dades oficials del Cens d'Habitatges el nombre de vivendes va variar, entre 2001 i 2011, en 89.627 unitats, passant de 757.928 habitatges en 2001 a 805.106 en 2011. Segon dades censals, però, aquest increment es va concentrar en els habitatges principals, els quals varen créixer en 89.627 unitats, un 15,08% més que en 2001. Segon les fonts oficials, llavors, l'increment d'oferta residencial es concentrà en el segment d'habitatge principal, reduint-se la resta d'habitatge (buit o secundari) en 42.449 unitats.

Taula n. 4: Nombre d'Habitatges 2001-2011

	Tot. Habit.	Habit. Princ.
2001	757.928	594.451
2011	805.106	684.078
Variació	47.178	89.627
%	6,22%	15,08%

Font: INE. Cens de Població i Habitatges

Les dades anteriors poden ser contrastades si s'utilitzen dades cadastrals (veure taula n. 5). Així, des de la perspectiva cadastral, *el nombre d'habitatges<sup>8</sup> va créixer, entre 2000 i 2008, un 6,56%*, lleugerament per sobre de l'increment resultant de la comparació dels censos de 2001 i 2011, mentre que entre 2008 i 2016, el nombre d'habitatges només es va incrementar en un 2,23%. Per la seva banda, *el sostre construït d'habitatge va créixer, entre 2000 i 2008 un 7,01%*, així com un 2,14% entre

<sup>8</sup> En la taula n. 5 s'han considerat "habitatges" els locals cadastrals amb UCM='0111' | UCM='0112' | UCM='0121' | UCM='0122' amb una superfície construïda igual o superior a 35m<sup>2</sup> de sostre. L'esmentat criteri ens retorna, per l'any 2000, una quantitat d'habitatges similar a la resultant del Cens de 2001 (760.443 respecte a 757.928). En contraposició, si es considera la totalitat d'unitats immobiliàries que en el Cadastre tenen associat ús d'habitatge (ús "1" del Quadre-Marc de Valoració Cadastral) el nombre de "càrrecs" amb ús habitatge per a l'any 2000 s'apujava a 968.548 unitats. Dins d'aquests càrrecs d'habitatge s'inclouen el "garatges, trasters i locals en estructura" dels "habitatges col·lectius de caràcter urbà", així com els "garatges i porxos en planta baixa" dels "habitatges unifamiliars de caràcter urbà", els quals no s'ha comptabilitzat en el còmput d'habitatges de la taula n. 5, però que si s'han considerat en la taula n. 6, la qual inclou la totalitat de càrrecs amb ús vinculat amb l'habitatge (resta residencial).

2008 i 2016, representant, per a la totalitat del període analitzat, 2000-2016, un increment del 9,30%. Aquest creixement es significativament menys acusat que el denotat per la *resta de l'ús residencial* (el qual inclou "garatges, trasters i locals en estructura"), que s'ha situat, per a l'esmentat període 2000-2016, en un 119,62%.

Taula n. 5: Evolució dels diferents usos 2000-2008-2015

	N. Habitatges	Habitatge	Rest. Resid.	Indústria	Oficines	Comercial	Hotels	Total
2000	760.443	65.382.239	7.308.111	16.406.552	5.566.990	5.844.935	788.320	109.844.042
2008	810.299	69.963.882	13.118.587	13.039.060	6.410.863	8.456.712	1.469.752	132.136.825
2016	828.387	71.464.346	16.049.841	9.111.089	6.959.400	8.453.226	1.932.681	125.054.032
Var. 08-00	6,56%	7,01%	79,51%	-20,53%	15,16%	44,68%	86,44%	20,29%
Var. 16-08	2,23%	2,14%	22,34%	-30,12%	8,56%	-0,04%	31,50%	-5,36%
Var. 16-00	8,93%	9,30%	119,62%	-44,47%	25,01%	44,62%	145,16%	13,85%

Font: Cadastre. Elaboració pròpia

*El creixement de l'ús d'habitatge contrasta amb la caiguda de la indústria*, la qual amb un decreixement del 44,47% es la gran perdedora en el període estudiat. Però també contrasta amb el creixement, més elevat, experimentat pels usos d'oficines (25,01%) i comercial (44,62%). Però, sobre tot, *amb la dinàmica de l'ús hotelier, que amb un 145,16% de creixement es el gran ús guanyador entre 2000 i 2016*.

Per districtes els resultats no difereixen gaire. Les taules 6 i 7 presenten els resultats de l'evolució del parc immobiliari entre 2000 i 2016; la primera en superfície construïda (m<sup>2</sup>st), i la segona en percentatge sobre el parc total immobiliari del districte.

Taula n. 6: Evolució del nombre d'habitatges i superfície construïda per usos (00-16)

Districte	N.Habitatges	Habitatge	Reste Resid.	Indústria	Oficines	Comerç	Hotel	Tots els Usos
1	2.031	145.301	435.383	-466.165	-82.309	83.338	226.119	560.272
2	7.666	637.640	1.614.514	-1.852.840	156.469	582.787	311.557	1.667.792
3	8.797	740.980	1.008.578	-884.948	206.662	319.942	78.303	1.703.192
4	1.978	195.095	170.994	-84.136	147.779	143.606	122.676	1.018.052
5	5.684	572.132	1.075.580	-942.667	138.171	136.193	33.664	1.333.036
6	4.468	308.768	606.150	-679.404	17.552	210.823	34.872	673.067
7	6.802	578.087	869.488	-746.418	10.789	117.536	9.906	1.044.193
8	5.269	471.257	699.397	-439.806	22.507	259.402	20.508	1.164.317
9	9.506	879.736	879.561	-435.394	77.470	313.166	6.649	1.753.196
10	17.340	1.674.365	1.257.015	-595.023	713.132	449.205	301.399	4.506.900

Font: Cadastre. Elaboració pròpia

Entre 2000 i 2016 tots els districtes han vist baixar la superfície de sostre industrial, així com incrementar la d'habitatge, resta de l'ús residencial, oficines (amb l'excepció de Ciutat Vella), comerç i hotels. L'increment de l'ús d'habitatge ha estat especialment important a Sant Martí (un increment del 18,38%), Sant Andreu (15,45%) i Sants-Montjuic (10,89%). Le oficines s'han anat concentrant a Sant Martí (provocat per la transformació del 22a en 22 @). El comercial s'ha concentrat a l'Eixample, seguit de Sant Martí; essent el districte de Ciutat Vella el que ha tingut un creixement quantitativament més moderat<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> El menor creixement del comercial a Ciutat Vella no sembla avenir-se amb l'abundància d'activitat comercial existent en el Districte. Potser es reflex de la incidència dels successius Plans d'Usos, els quals



Pel que fa a l'ús hotelier, els increments més acusats en termes absoluts corresponen als districtes de l'Eixample, Sant Martí i Ciutat Vella, probablement les àrees de la ciutat on s'estan produint processos de gentrificació més acusats.

**Taula n. 7: Evolució del pes relatiu dels diferents usos a cada districte (2000-2016)**

Districte	Habitatge	Resta Resid.	Indústria	Oficines	Comerç	Hotels
1	-1,91%	4,98%	-6,42%	-1,68%	0,57%	2,55%
2	-1,45%	6,11%	-8,29%	-0,01%	1,92%	1,20%
3	-0,53%	6,33%	-9,26%	1,01%	1,45%	0,43%
4	-3,74%	0,47%	-1,99%	0,91%	1,14%	1,28%
5	-1,67%	6,10%	-6,86%	0,42%	0,55%	0,18%
6	-1,65%	6,38%	-8,63%	-0,08%	2,10%	0,38%
7	-1,18%	8,34%	-8,97%	-0,01%	0,76%	0,08%
8	-4,83%	8,06%	-6,93%	0,16%	2,49%	0,24%
9	-1,83%	8,40%	-8,59%	0,47%	2,20%	0,07%
10	-5,82%	5,98%	-9,72%	3,55%	1,31%	1,75%

Font: Cadastre. Elaboració pròpia

L'evolució del pes relatiu de cada ús per districtes (mesurat com a canvi percentual, entre 2000 i 2016, de la presència d'un determinat ús en el parc immobiliari del districte) permet matisar les tendències experimentades arreu la ciutat. Des d'aquesta perspectiva s'observa una caiguda generalitzada no només de l'ús industrial sinó també de l'ús d'habitatge, que encara que compensada amb escreix per l'augment de la resta d'usos residencials<sup>10</sup>, denota una clara i generalitzada reducció del protagonisme de l'habitatge a la ciutat. Als efectes que aquí ens ocupen, la comparació dels usos residencial (habitatge) i turístic (hotelier), es pot comprovar que es a Ciutat Vella on l'atractiu hotelier es més marcat, seguit de Sant Martí, Les Corts i l'Eixample. En conseqüència, pot afirmar-se, a la llum de la informació cadastral, que l'increment de l'especialització hotelera s'ha realitzat en detriment (restricció) de l'oferta residencial.

La concentració hotelera en determinades zones de la ciutat es un fet evident que suggereix un potencial efecte negatiu de l'esmentat ús en el d'habitatge, com posteriorment es demostrarà en els epígrafs 4 i 5 d'aquest Informe. La taula n. 8, així com la figura n. 5, permeten comprovar l'esmentada especialització espacial de l'ús hotelier. Els districtes de Ciutat Vella (especialment Gòtic i Raval) i Eixample (Dreta i Antiga Esquerra) destaquen per una elevada concentració d'hotels. A continuació Sant Martí, Sants-Montjuic (Poble Sec, Hostafrancs) i Les Corts i Sarrià-Sant Gervasi denoten una creixent oferta hotelera. La resta de la ciutat denota una clara atonia hotelera, concentrant una quantitat molt reduïda d'establiments d'aquest tipus.

han limitat l'esmentat ús en determinades circumstàncies. Per a una anàlisi més detallada de la incidència real dels Plans d'Usos a Ciutat Vella, vegi's Solé, 2016.

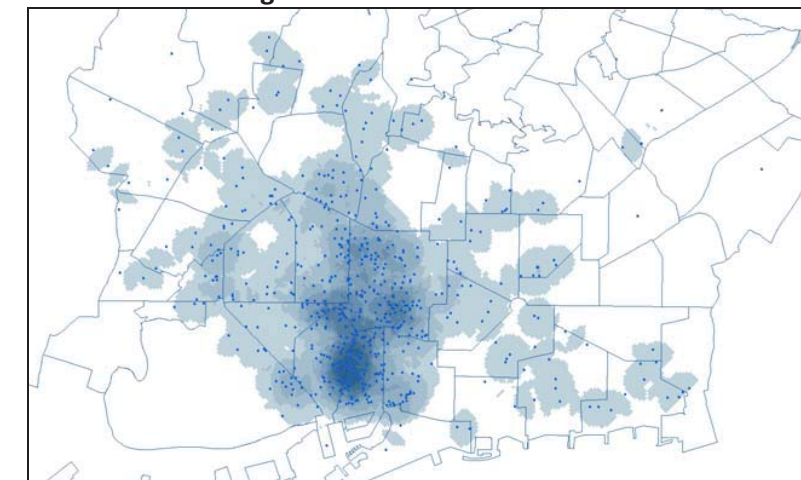
<sup>10</sup> Queda per esclarir l'increment aclaparador dels usos residencials complementaris a l'habitatge. Un estudi més específic sobre l'evolució dels usos, hauria de donar llum sobre el significat d'aquest increment tan acusat.

**Taula n. 8: Concentració hotelera per Districtes**

Hotels i Pensions	Num.	%	Pensions	1*	2*	3*	4*	4* SUPERIOR	5*	GRAN LUXE	Total	Places
Ciutat Vella	216	31,91%	93	18	14	48	27	4	5	7	216	20.617
Eixample	269	39,73%	136	10	12	38	52	11	5	5	269	20.196
Sant-Montjuic	48	7,09%	25	3	2	3	12	2		1	48	7.114
Les Corts	22	3,25%	2		2	2	11	2	3		22	6.163
Sarrià-San Gervasi	45	6,65%	15		3	16	9			2	45	3.492
Gràcia	24	3,55%	18	2		1	2			1	24	1.006
Horta-Guinardó	11	1,62%	2	4	2	1	2				11	926
Nou Barris	3	0,44%	2		1						3	327
Sant Andreu	2	0,30%				2					2	222
Sant Martí	37	5,47%	4	2	1	6	22	2			37	11.476

Font: PEUAT, elaboració pròpia

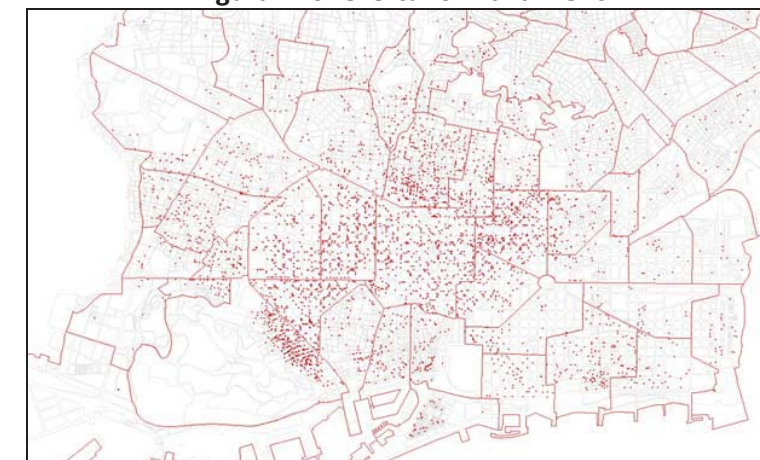
**Figura n. 5: Densitat d'Hotels**



Font: PEUAT, elaboració pròpia

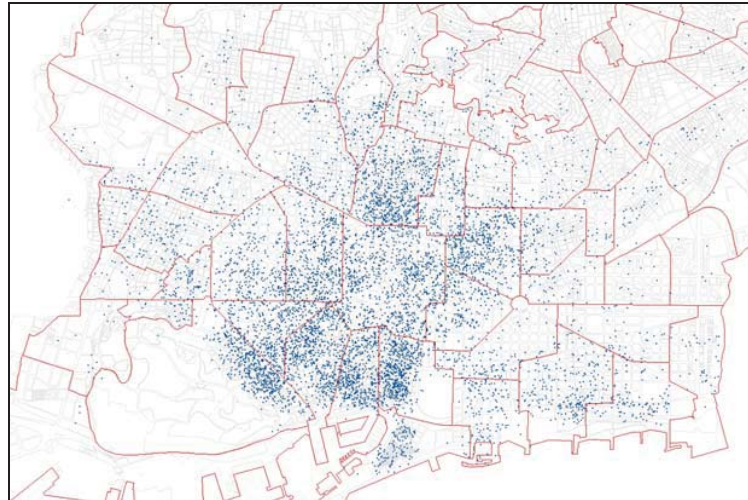
L'oferta turística, però, no es limita a l'ús hotelier. Els habitatges d'ús turístic representen la principal amenaça a l'ús residencial convencional (habitatge principal). Oferta turística la qual té dos components diferenciats: a) L'oferta oficial, formal, d'HUTs amb llicència (9.706 habitatges, a maig de 2016). La figura n 6 presenta la distribució espacial dels HUTs oficials. I b) la resta d'oferta, informal, d'habitatges turístics, comercialitzada principalment per mitjà d'Airbnb. La figura n. 7 mostra la distribució espacial de l'oferta d'HUTs (7.870 habitatges) d'Airbnb (formal o informal).

**Figura n. 6: Oferta formal d'HUTs**



Font: PEUAT. Elaboració pròpia

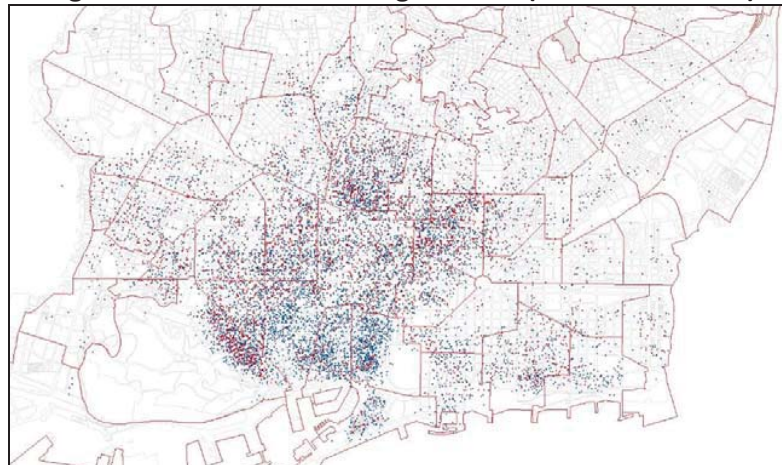
**Figura n. 7: Oferta d'habitatge turístic (Airbnb)**



Font: Inside Airbnb, elaboració pròpia

Les dues ofertes d'habitatge turístic mostren una distribució espacial clarament diferenciada. La figura n. 8 les mostra conjuntament.

**Figura n. 8: Oferta d'habitatge turístic (formal i informal)**



Font: PEUAT, Inside Airbnb, elaboració pròpia

La taula n. 9 presenta els 20 barris amb una oferta més elevada d'HUTs, formals o informals, ordenants de forma decreixent en funció del nombre total de places ofertades (formals i informals). L'anàlisi de l'oferta formal s'ha determinat segon la informació subministrada per l'Ajuntament de Barcelona a 30 de maig de 2016. Per la seva banda, l'oferta informal s'ha extret de la web Inside Airbnb, a gener de 2016, un cop depurats els HUTs ofertats a Airbnb amb llicència municipal<sup>11</sup>, la qual s'apuja a 5.986 places. L'oferta total d'habitatges d'ús turístic a Barcelona s'estima, per tant, en 15.692 habitatges (9.706 formals, i 5.986 informals).

<sup>11</sup> Un 32,5% dels anuncis d'HUT a Airbnb disposaven d'algun tipus d'informació en el camp "llicència". Un cop analitzats els referits anuncis s'ha arribat a estimar una ratio d'HUTs formals a Airbnb del 23,95%, molt propera a l'estimada per altres fonts alternatives (23%).

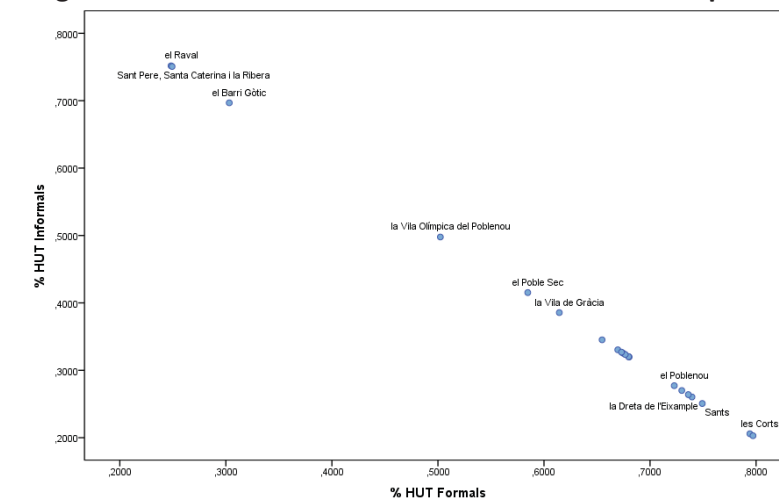
**Taula n. 9: Barris amb una elevada oferta d'HUTs**

Barri	Places HUT Formals	HUT Formals	Places HUT Informals	HUT Informals	Total HUT	Total Places HUT	% Places HUT Informals	% Places HUT Formals	% HUT Informals	% HUT Formals
la Dreta de l'Eixample	14101	1664	3071	586	2250	17172	82,12%	17,88%	73,96%	26,04%
la Vila de Gràcia	8032	741	1866	465	1206	9898	81,15%	18,85%	61,44%	38,56%
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	5277	709	1633	342	1051	6910	76,37%	23,63%	67,46%	32,54%
la Sagrada Família	4799	773	1468	286	1059	6267	76,58%	23,42%	72,99%	27,01%
Sant Antoni	3982	585	1228	275	860	5210	76,43%	23,57%	68,02%	31,98%
el Poble Sec	3211	542	1710	385	927	4921	65,25%	34,75%	58,47%	41,53%
la Nova Esquerra de l'Eixample	3186	416	866	196	612	4052	78,63%	21,37%	67,97%	32,03%
el Fort Pienc	2865	330	871	174	504	3736	76,69%	23,31%	65,48%	34,52%
el Poblenou	2844	399	659	153	552	3503	81,19%	18,81%	72,28%	27,72%
el Raval	1065	180	2341	545	725	3406	31,27%	68,73%	24,83%	75,17%
el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	2458	229	536	113	342	2994	82,10%	17,90%	66,96%	33,04%
el Barri Gòtic	1058	181	1838	416	597	2896	36,53%	63,47%	30,32%	69,68%
Sant Gervasi - Galvany	2172	272	632	130	402	2804	77,46%	22,54%	67,66%	32,34%
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	775	172	1979	518	690	2754	28,14%	71,86%	24,93%	75,07%
les Corts	2065	216	256	56	272	2321	88,97%	11,03%	79,41%	20,59%
el Baix Guinardó	2093	106	155	38	144	2248	93,10%	6,90%	73,61%	26,39%
el Camp de l'Arpa del Clot	1761	271	330	69	340	2091	84,22%	15,78%	79,71%	20,29%
Sants	1354	251	375	84	335	1729	78,31%	21,69%	74,93%	25,07%
Diagonal Mar i el Front Marítim del P	1280	140	384	68	208	1664	76,92%	23,08%	67,31%	32,69%
la Vila Olímpica del Poblenou	941	112	582	111	223	1523	61,79%	38,21%	50,22%	49,78%

Font: PEUAT, Inside Airbnb, elaboració pròpia

L'anàlisi dels "top-vint" mostra una estructura de l'oferta, formal i informal, molt diferenciada. La Dreta de l'Eixample, la Vila de Gràcia, l'Antiga Esquerra de l'Eixample, la Sagrada Família, Sant Antoni, el Poble Sec i la Nova Esquerra de l'Eixample hi destaquen per l'elevada presència d'HUTs formals (> 3.000 places). Pel seu cantó, la Dreta de l'Eixample, el Raval, Sant Pere - Santa Caterina i la Ribera, la Vila de Gràcia, el Barri Gòtic i el Poble Sec observen una oferta informal igualment acusada (>1.500 places). La figura n. 9 evidencia aquesta diferent estructura de l'oferta d'habitatge turístic. Els barris de Ciutat Vella observen percentatges d'oferta informal molt elevats, superior al 70%, efecte sens dubte del Pla d'Usos vigent, el qual limità l'aparició d'HUTs. La Vila Olímpica també mostra percentatges elevats d'habitatge turístic informal (en torn al 50%). Poble Sec i la Vila de Gràcia es situen a continuació, en torn al 40%. En la resta de casos, l'oferta formal es clarament majoritària, situant-se per sobre del 70%.

**Figura n. 9: % d'Oferta formal i informal d'HUT dels top-vint**



Font: PEUAT, Inside Airbnb, elaboració pròpia



Les HUTs (formals i informals) ofereixen un total de 101.776 places turístiques, les quals sumades a les 74.368 places hoteleres, representen un total de 176.144 places turístiques a la ciutat (184.703 si es consideren els albergs i residències d'estudiants). *Les places turístiques arriben, per tant, al 10,83% respecte als residents empadronats a Barcelona.* La taula n. 10 presenta les dades relatives als barris amb una oferta turística més elevada.

**Taula n. 10: Places turístiques vs. residents**

Barri	Població	Places HUT	Places Hoteleres	Total Places Turístiques	Places Turístiques per habitant
el Barri Gòtic	15.095	2896	7.376	10.272	68,05%
la Dreta de l'Eixample	44.126	17172	11.794	28.966	65,64%
Diagonal Mar i el Front Marítim del P	13.653	1664	3.905	5.569	40,79%
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	42.160	6910	3.807	10.717	25,42%
el Raval	47.055	3406	8.536	11.942	25,38%
la Vila Olímpica del Poblenou	9.379	1523	738	2.261	24,11%
Hostafrancs	15.912	1292	2.376	3.668	23,05%
el Parc i la Llacuna del Poblenou	14.915	983	2.395	3.378	22,65%
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	22.609	2754	2.355	5.109	22,60%
la Barceloneta	15.042	674	2.489	3.163	21,03%
la Vila de Gràcia	50.726	9898	564	10.462	20,62%
el Poble Sec	40.183	4921	2.413	7.334	18,25%
el Poblenou	33.978	3503	2.356	5.859	17,24%
Sant Antoni	38.439	5210	1.348	6.558	17,06%
el Fort Pienc	31.436	3736	1.258	4.994	15,89%
la Sagrada Família	51.771	6267	569	6.836	13,20%
la Maternitat i Sant Ramon	24.073	445	2.586	3.031	12,59%
les Corts	46.060	2321	3.196	5.517	11,98%
Sants	40.628	1729	2.714	4.443	10,94%
la Nova Esquerra de l'Eixample	58.279	4052	2.306	6.358	10,91%
Sant Gervasi - Galvany	47.889	2804	2.352	5.156	10,77%
el Baix Guinardó	25.487	2248	365	2.613	10,25%
la Font de la Guatlla	10.427	530	530	1.060	10,17%
<b>Barcelona</b>	<b>1.625.995</b>	<b>101.776</b>	<b>74.368</b>	<b>176.144</b>	<b>10,83%</b>

Font: PEUAT, Inside Airbnb, elaboració pròpia

Dels 23 barris amb més de 1.000 places turístiques i del 10% de places per habitant, hi destaquen de forma molt especial el Barri Gòtic (68,05% places turístiques per habitant), la Dreta de l'Eixample (65,64%), Diagonal Mar i Front Marítim (40,79%), l'Antiga Esquerra de l'Eixample (25,42%), el Raval (25,38%), Vila Olímpica (24,11%), Hostafrancs (23,05%), el Parc i la Llacuna del Poble Nou (22,65%), Sant Pere – Santa Caterina i la Ribera (22,6%), la Barceloneta (21,03%), i la Vila de Gràcia (20,62%). En tots aquests barris es pot considerar que *la pressió turística es molt elevada, condicionant de forma potencialment negativa l'activitat residencial.*

Finalment, i per tal de completar aquest epígraf dirigit a analitzar la interacció entre l'oferta turística i l'habitatge, cal verificar la hipòtesi de que la proliferació de HUTs ha representat una restricció significativa de l'oferta residencial, la qual pot estar condicionant a l'alça els preus dels habitatges.

A Barcelona, segon es desprèn de l'anàlisi cadastral, existeixen en l'actualitat 828.387 habitatges (vegi's nota n. 8), dels quals 658.962 podrien ser considerats habitatges principals al tenir població empadronada. Front a aquestes dades, els 15.692 habitatges turístics representen només l'1,89% del total d'habitatges, així com el

2,38% dels principals. Des d'aquesta perspectiva no sembla existir un problema de reducció de l'oferta que pugui incidir negativament en el procés de formació de preus immobiliaris.

Amb tot, els HUTs representen el 9,26% dels habitatges "no principals", es a dir dels que no tenen a ningú empadronat. Vist des d'aquesta perspectiva, els habitatges turístics ja comencen a tenir un pes no menyspreable. Si les dades del Cens de 2011 i del Cadastre 2016 son fiables<sup>12</sup>, els habitatges "no principals" haurien crescut entre 2011 i 2016 en unes 48.397 unitats, mentre que els habitatges "principals" haurien disminuït en 25.116 unitats (veure taula n. 11). Una part significativa de l'increment total del parc d'habitatge (un 67,40%) hauria anat a alimentar la demanda turística, la qual representaria una proporció significativa (un 32,42%) de l'increment del stock d'habitatge "no principal". *L'oferta d'HUTs, per tant, ha condicionat de forma significativa l'evolució del parc d'habitatge "no principal", així com, possiblement, es en part causant de la reducció del stock d'habitatge "principal"*<sup>13</sup>.

**Taula n. 11: Evolució del parc d'habitatges (2011-2016)**

	Hbges	Principals	No Principals
<b>2016</b>	828.387	658.962	169.425
<b>2011</b>	805.106	684.078	121.028
<b>Diferència</b>	23.281	-25.116	48.397

Font: INE, Cadastre, Padró. Elaboració pròpia

El que si es un fet indubtable es que *els HUTs representen una proporció significativa de l'oferta d'habitatge en lloguer*<sup>14</sup>. De nou si les comparem amb el parc d'aquest tipus d'habitatge els resultats no són en si mateixos especialment significatius: les HUTs representarien només un 6,1% del parc d'habitatge en lloguer de 2011 (Cens). Però si els comparem amb *l'oferta d'habitatge en lloguer*, llavors canvia de forma significativa la imatge de la incidència de l'oferta turística en el mercat residencial. A Barcelona el

<sup>12</sup> Com s'ha indicat prèviament, ni el Cadastre es una base de dades plenament fiable per a determinar el total del parc d'habitatges, ni el Cens de 2011 té un nivell de confiança elevat. A aquestes limitacions cal afegir les dificultats estructurals d'unir Cadastre (parc d'habitatges) i Padró (habitatges "principals"). La comparació, per tant, entre 2011 (Cens) i 2016 (Cadastre-Padró) es en part arriscada, especialment perquè sembla que el Cens 2011 potser va sobredimensionar un xic el parc total d'habitatges. En tot cas, vist "a l'engròs" els resultats, l'esmentada comparació pot ser acceptada.

<sup>13</sup> Es difícil establir el grau de responsabilitat del boom d'HUTs en la reducció del parc d'habitatges "principals" de la ciutat. Incideixen en aquest altres elements com ara la reducció del nombre de llars (fruit de la mort de persones grans), la dinàmica en la formació de noves llars (resultat de la piràmide d'edats dels residents, la conjuntura econòmica i, com a conseqüència, el ritme de formació de nous nuclis familiars), les migracions suburbanes (es a dir la immigració i emigració metropolitana), així com les migracions externes (l'emigració i immigració a la resta de Catalunya, Espanya i l'estranger), a més del preu dels habitatges. Es en aquest últim factor on poden incidir els HUTs, al determinar una possible apujada artificial dels preus que faci menys atractiu viure a Barcelona (amb la conseqüent reducció del parc d'habitatge "principal").

<sup>14</sup> Cal esclarir que per "oferta" entenem aquí la part del "parc" que en un determinat moment està en el mercat. Una part significativa del parc no es troba en el mercat (per exemple per estar ocupada pels propietaris, o per llogaters amb terminis de contracte que encara no han vençut). *La comparació real s'ha de realitzar amb l'oferta, no pas amb el parc.*

número de contractes (absorció) d'habitatge en lloguer (2015)<sup>15</sup> va ser, segons dades de la Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya (<http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/timm/ipreus/hablo/evo/tctes.htm>), de 40.623 unitats, el que implicaria que *l'habitatge turístic representa una proporció molt significativa del mercat anual d'habitatge convencional (de llarga durada): un 38,63%!!*

Impacte encara més elevat si atenem del nombre d'habitatges de lloguer en oferta en un moment concret. Cal tenir present que els habitatges turístics estan en oferta la totalitat de l'any, i que per la seva pròpia natura tenen una rotació molt elevada (de dies o setmanes). Competeixen, per tant, amb l'oferta d'habitatge en cada moment concret. No pas a una escala temporal de caràcter anual. El posseïdor d'un habitatge desocupat que desitja llogar-lo té (fora de les limitacions administratives) dos mercats a escollir: el lloguer de vivenda a mig-llarg termini ("convencional") o el lloguer turístic (formal o informal)<sup>16</sup>. I en aquesta decisió els preus turístics competeixen amb els lloguers convencionals del moment present. *L'oferta turística té un efecte continu, no discret (de caràcter anual)*. I en aquest sentit la proporció d'HUTs en un moment concret es encara molt més elevada que no pas a escala anual: *els lloguers turístics representaven, en el moment de realitzar aquest informe, un 155% més que els habitatges en lloguer convencional!!*<sup>17</sup>

*La subtracció dels 15.692 HUTs del mercat d'habitatge principal en lloguer es, en conseqüència, molt elevada, contribuint probablement a reduir l'oferta residencial, amb la conseqüent pressió a l'alça en els preus.*

<sup>15</sup> S'utilitzen les dades de 2015 per ser les darreres disponibles de caràcter anual. No obstant la tendència dels dos primers trimestres de 2016 ratifica el número de contractes, amb una lleugera tendència a la baixa.

<sup>16</sup> En realitat a aquestes dues possibilitats s'hauria d'afegir una tercera: el lloguer (no turístic) per estades inferiors a 1 any. Aquesta es la modalitat que solen utilitzar, entre d'altres, els estudiants forans que no realitzen estades de llarga durada (com, per exemple, doctorat). La base de dades (fiances) de l'INCASOL reflexa amb cura el lloguer de vivenda a mig-llarg termini (demanda d'habitatge principal), per no pas la demanda de lloguers de curta duració de caràcter no turístic. La informació web (com per exemple Idealista) si es pot considerar, en canvi, incorpora aquesta demanda de periodicitat inferior a 1 any.

<sup>17</sup> S'ha considerat com a "univers" del mercat de lloguer convencional el nombre d'anuncis a la pàgina web d'Idealista (<https://www.idealista.com/alquiler-viviendas/barcelona-barcelona/>), consultada la primera setmana de desembre de 2016.

#### 4.- Anàlisi de la dinàmica dels preus residencials i la seva relació amb els usos turístics

En aquest epígraf presentarem les dades relatives a l'evolució dels preus dels habitatges, tant de venda com de lloguer, així com a llur relació amb els preus dels allotjaments turístics, en la perspectiva d'analitzar en l'apartat que segueix si els lloguers dels HUTs ha incidit negativament en l'accessibilitat a l'habitatge a Barcelona, generant processos de substitució urbana que han esdevingut en la progressiva gentrificació de la ciutat.

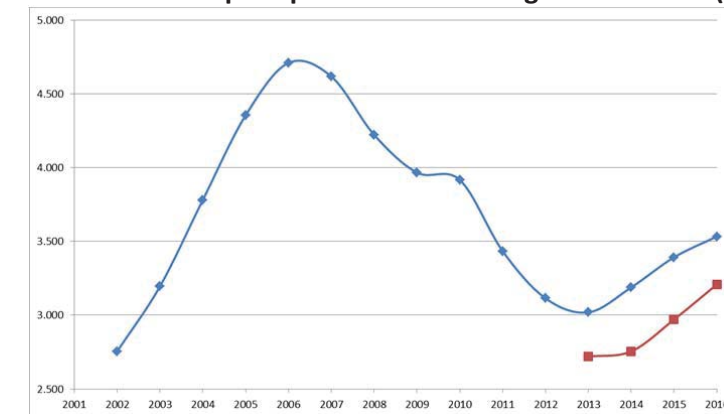
Començarem amb el *submercat de venda*, àmpliament majoritari des d'una perspectiva històrica. La figura n. 10 presenta l'evolució dels preus mitjans de la ciutat des de 2002 fins a 2016 segon diferents fonts (Idealista, 2002-2016, i Col·legi de Registradors de la Propietat, 2013-2016). Per la seva banda en la taula n. 12 figuren les dades relatives a Idealista<sup>18</sup>.

Taula n. 12: Evolució del preu de l'habitatge

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Barcelona	2.754	3.195	3.780	4.354	4.709	4.617	4.222	3.966	3.916	3.434	3.114	3.019	3.188	3.392	3.533
Ciutat vella	2.411	3.081	3.492	4.150	4.563	4.465	3.947	3.576	3.430	2.981	2.695	3.340	3.355	3.621	3.902
Eixample	3.005	3.433	4.065	4.752	5.072	4.992	4.495	4.269	4.214	3.696	3.327	3.488	3.640	3.861	4.132
Sants-Montjuïc	2.530	2.812	3.359	3.772	4.316	4.281	3.652	3.427	3.182	2.767	2.418	2.463	2.446	2.618	2.693
Les Corts	3.420	3.734	4.393	4.728	5.476	5.357	4.950	4.544	4.912	4.298	3.947	4.037	4.173	4.239	4.544
Sarrià-Sant gervasi	3.620	3.826	4.576	5.180	5.647	5.725	5.434	5.094	4.964	4.321	3.804	3.921	4.065	4.367	4.551
Gràcia	2.754	3.311	3.873	4.438	4.724	4.607	4.118	3.895	3.909	3.375	2.868	3.024	2.995	3.195	3.227
Horta Guinardó	2.411	2.806	3.180	3.722	4.094	3.977	3.474	3.250	3.117	2.700	2.378	2.223	2.208	2.302	2.329
Nou Barris	2.136	2.579	2.945	3.318	3.717	3.590	3.200	2.871	2.719	2.356	1.981	1.836	1.672	1.777	1.779
Sant Andreu	2.322	2.778	3.263	3.706	4.215	3.948	3.438	3.161	2.994	2.590	2.314	2.120	2.120	2.197	2.227
Sant Martí	2.568	2.979	3.703	4.095	4.581	4.378	3.981	3.710	3.643	3.203	2.854	2.957	3.226	3.530	3.440

Font: Ajuntament de Barcelona (Idealista)

Figura n. 10: Evolució del preu per m<sup>2</sup> de l'habitatge a Barcelona (2002-2016)



Font: Ajuntament de Barcelona (Idealista i Col·legi de Registradors)

<sup>18</sup> La informació finalment escollida ha estat la d'Idealista (en blau a la gràfica), ja que es l'única que permet una anàlisi retrospectiva més enllà de 2013 (Registradors, en vermell a la gràfica). La comparació entre ambdues fonts d'informació es congruent en el període 2013-2016, encara que esbiaixada a l'alça en Idealista per tractar-se de preus d'oferta (i/o a la baixa en Registradors, per declaracions de preu inferiors a les reals de mercat). Existeix una tercera base de dades, del Departament d'Estudis Fiscals (també d'ofertes) i que es perllonga de 1992 a 2013, però per desgràcia només es troba en base 100, raó per la qual s'ha estimat més no utilitzar-la en aquesta anàlisi.

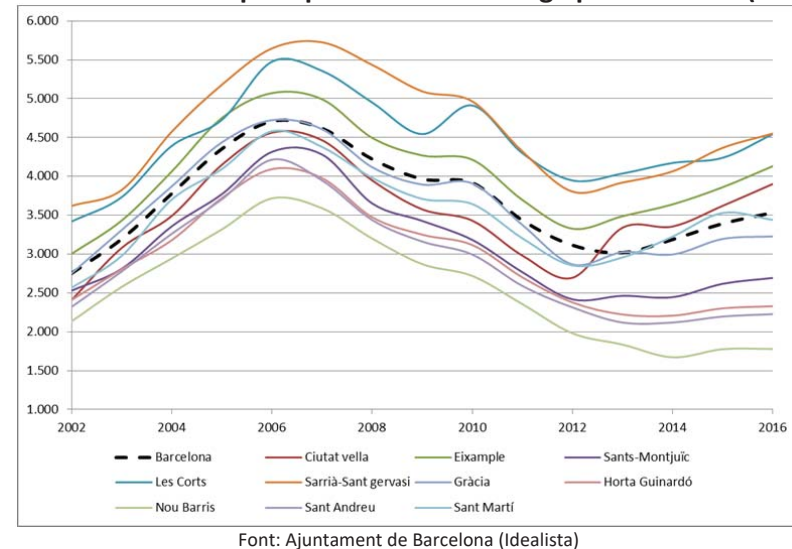


Com es pot apreciar els preus de venda, que de 2002 a 2006 havien denotat un increment extraordinari, entrant en descens continuat a partir de 2007 i fins 2013, estan experimentant des de llavors una progressiva recuperació. Amb tot, no han arribat encara el nivell de preus del 2004, demostrant així que la recuperació del mercat es més pausada del que en un principi estimaven els operadors.

L'evolució dels preus es, no obstant l'anterior, molt diferent entre districtes. La figura n. 11 mostra com en el període analitzat s'ha produït una elevada polarització dels preus en la ciutat. Els districtes més "rics" han vist incrementar el preu mitjà de l'habitatge més que no pas els districtes més "pobres". Aquest procés, no obstant, ha anat variant segon la conjuntura econòmica:

- En l'època de "boom" econòmic (2002-2007), es va reduir la diferència de preus a l'interior de la ciutat (la ratio entre el districte més car, Sarrià – Sant Gervasi, i el més econòmic, Nou Barris, passà d'1,69 l'any 2002 a 1,59 el 2007).
- En canvi en l'època de crisi (2007-2012) la caiguda dels preus va ser més accentuada en els districtes més barats que en els més cars, situant-se la ratio en 1,99 a la fi del període recessiu.
- Tendència a la polarització que, sobtadament, no ha deixat de créixer en la nova fase d'expansió oberta el 2013: en 2016 la diferència de preus ha arribat a màxims històrics, situant-se la ratio "districte més car / districte més barat" en 2,56!!

Figura n. 11: Evolució del preu per m<sup>2</sup> de l'habitatge per districtes (2002-2016)

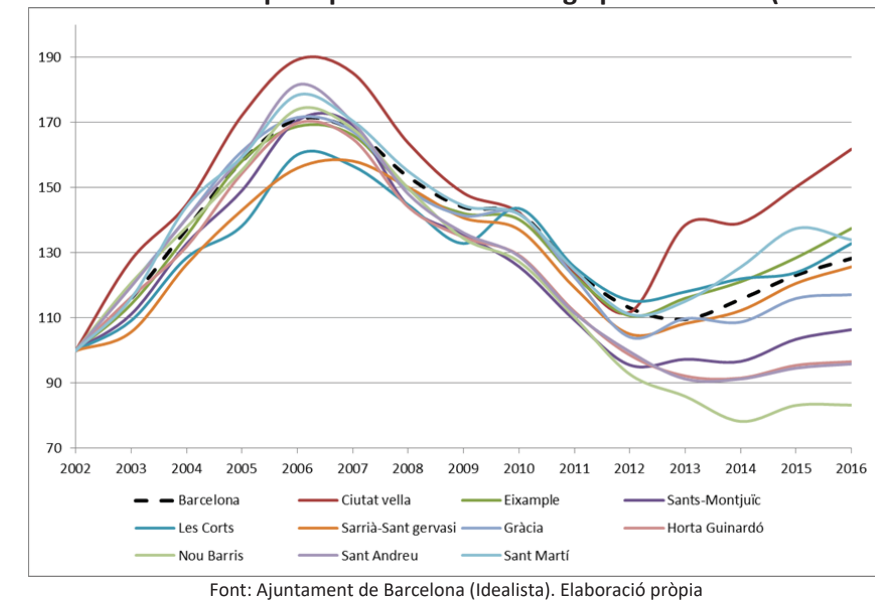


La polarització iniciada en el període de crisi no s'ha vist encara corregida. Mentre els preus dels districtes de renda més elevada es varen començar a recuperar ja el 2013, en els de renda més baixa la recuperació va endarrerir-se un any, i a un ritme més lent,

suggestint que el model econòmic vigent tendeix a afavorir principalment a les rendes més altes<sup>19</sup>.

L'actual fase de recuperació econòmica, però, es un procés complex que no es limita a incrementar la polarització urbana. També està provocant un canvi en l'estructura tradicional dels preus de les àrees de la ciutat on el turisme té un protagonisme singular. Les àrees especialitzades en serveis turístics (especialment Ciutat Vella, l'Eixample i Sant Martí) han vist també incrementar els preus dels habitatges per sobre de la mitjana de la ciutat. La figura n. 12, on l'evolució dels preus s'han presentat en base 100 l'any 2002), ens ho mostra de forma pormenoritzada,

Figura n. 12: Evolució del preu per m<sup>2</sup> de l'habitatge per districtes (2002 base 100)



En el conjunt del període analitzat (2002-2016), els districtes que han experimentat un increment relatiu de preus més elevat han estat, precisament, els d'un perfil turístic més accentuat<sup>20</sup>. Hi destaca en especial Ciutat Vella, la qual amb un increment dels preus respecte 2002 del 62% es troba molt per sobre de la mitjana de la ciutat (un increment dels preus del 28% entre 2002 i 2016). També per sobre de la mitjana de Barcelona hi destaquen l'Eixample (amb un increment del 38%) i Sant Martí (34%)<sup>21</sup>. El

<sup>19</sup> La font dels Registradors no permet una conclusió tan clara respecte al manteniment de la polarització entre 2013 i 2016. Així, Nou Barris baixaria un 3,2% (Idealista) i pujaria un 10,4% (Registradors).

<sup>20</sup> De nou aquí la disparitat de les fonts d'informació es preocupant. Si ens atenem al període 2013-2016, on existeix informació del Col·legi de Registradors, els districtes amb un increment més elevat serien per aquest ordre Ciutat Vella, Sarrià – Sant Gervasi i Gràcia, front a l'Eixample, Sarrià – Sant Gervasi i Ciutat Vella a Idealista. En tot cas una comparació assenyada entre ambdues fonts requereix un període de temps més gran que l'esmentat.

<sup>21</sup> Les Corts i Sarrià-Sant Gervasi, els dos districtes de renda més elevada, han tingut increments dels preus un xic més petits: un 33% en el primer cas i un 26% en el segon. En sentit contrari, els districtes de menor renda han experimentat increments negatius dels preus, especialment Nou Barris (-17%) i Sant Andreu (-4%).

turisme, per tant, sembla tenir un protagonisme singular en l'evolució dels preus de l'habitatge a Barcelona.

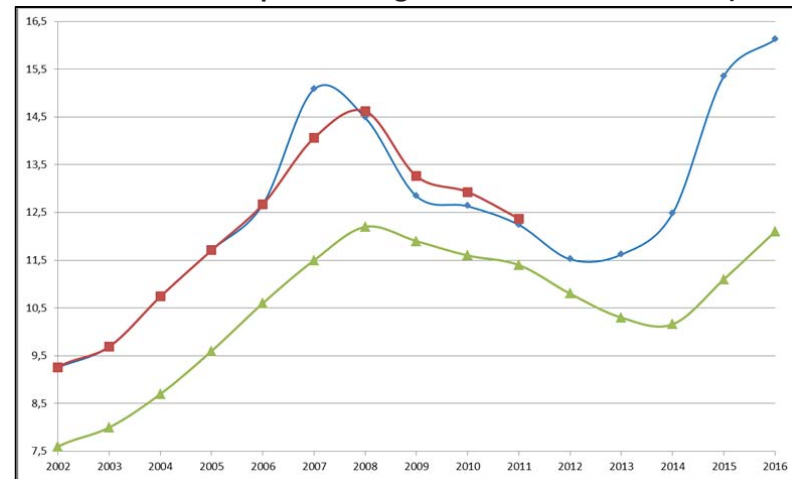
L'anàlisi del *mercat de lloguer* atorga un resultat complementari de l'anterior. La taula n. 13 presenta l'evolució del lloguer per m<sup>2</sup> mes de l'any 2002 al 2016 en una sèrie combinada en que les dades del període 2002-2006 provenen del Departament d'Estudis Fiscals de l'Ajuntament de Barcelona i les del període 2007-2016 d'Idealista. Per la seva banda la figura n. 13 presenta l'evolució dels lloguers (per m<sup>2</sup>) de les diferents fonts disponibles: Departament d'Estudis Fiscals (2002-2011), Idealista (2007-2016) i INCASOL (2002-2016)<sup>22</sup>.

**Taula n. 13: Evolució del mercat de lloguer de la ciutat de Barcelona (2002-2016)**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Barcelona	9,26	9,69	10,74	11,71	12,67	15,08	14,48	12,84	12,63	12,24	11,52	11,62	12,48	15,35	16,12
1. Ciutat Vella	9,95	10,84	13,03	14,06	15,08	17,89	17,01	15,02	15,7	15,51	14,65	14,2	14,4	17,6	18,25
2. Eixample	8,95	9,53	10,66	11,69	12,66	17,12	16,12	13,81	13,91	13,34	12,85	12,28	13,09	15,7	17,06
3. Sants-Montjuïc	8,35	8,96	10,37	11,03	11,71	14,12	13,65	11,92	12	11,27	10,79	10,17	10,91	12,58	13,56
4. Les Corts	10,66	10,48	11,01	12,08	13,25	14,73	13,73	13,17	12,58	12,46	11,93	11,27	12,25	14,34	13,43
5. Sarrià-Sant Gervasi	10,18	10,29	11,06	12,44	13,24	14,8	14,9	13,35	13,07	12,72	12,4	12,41	13,13	15,91	16,74
6. Gràcia	8,99	9,58	10,85	11,79	12,55	13,85	13,83	13,06	12,7	11,98	11,38	10,96	11,93	14,46	16,01
7. Horta-Guinardó	7,9	8,65	9,38	10,24	11,28	12,6	11,98	10,77	10,76	10,2	9,5	8,91	9,69	11,61	11,86
8. Nou Barris	7,04	8,26	8,74	9,57	10,55	12,1	12,49	10,92	10,81	10,44	9,87	8,99	9,37	9,87	10,8
9. Sant Andreu	7,4	8,28	8,92	9,91	10,82	12,69	12,22	11,35	10,7	10,2	9,85	9,4	9,37	10,7	10,84
10. Sant Martí	9,39	9,86	10,56	11,16	12,23	14,05	13,5	11,61	11,59	11,22	10,55	10,68	11,9	14,88	15,31

Font: Departament d'Estudis Fiscals de l'Ajuntament de Barcelona, Idealista. Elaboració pròpia

**Figura n. 13: Evolució del preu de lloguer m<sup>2</sup> i mes a Barcelona (2002-2016)**



Font: Departament d'Estudis Fiscals de l'Ajuntament de Barcelona (vermell), Idealista (blau) i INCASOL (verd). Elaboració pròpia

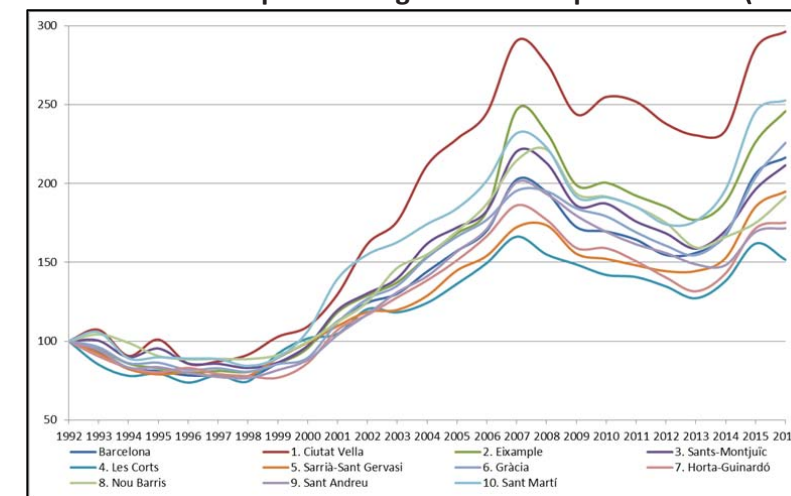
Com en el mercat de venda, es veuen clarament marcades les fase d'expansió (2002-2007), de crisi (2007-2012) i de posterior recuperació (2012-2016). La gran diferència, però, es la major reactivació del submercat de lloguer, fruit del canvi de tendències

<sup>22</sup> Com es pot observar, les dades d'Idealista i del Departament d'Estudis Fiscals tenen un grau de congruència elevat, d'aquí que s'hagi cregut convenient integrar-les en una única sèrie (la de la taula 13). Es tracta de dades d'*oferta* a diferència de les d'INCASOL, que són dades contractuals. Aquest fet podria donar una major credibilitat a les darreres (INCASOL) per estar les primeres (ofertes) esbiaixades a l'alça (el que sens dubta es cert). Les dades de l'INCASOL, no obstant, encara que més estables no són sensibles als canvis ràpids experimentats en el mercat. I, en particular, no semblen incloure contractes temporals (no turístics), de durada inferior a l'any.

experimentades en el mercat de l'habitatge, així com també, possiblement, de l'efecte del turisme. Els preus de lloguer han assolit el 2015 i 2016 els màxim històrics observats; per sobre del sostre marcat el 2007, punt àlgid de l'anterior boom econòmic.

La figura n. 14 presenta les dades relatives a l'evolució del lloguer/m<sup>2</sup> per districtes entre 1992 i 2016<sup>23</sup>. Com es pot observar de la mateixa, els districtes amb un major creixement han estat, per aquest ordre, Ciutat Vella (amb un increment del 196%, front a la mitjana de la ciutat, del 116%), Sant Martí (153%), Eixample (146%) i Gràcia (126%). Tots ells districtes de forta demanda turística<sup>24</sup>.

**Figura n. 14: Evolució del preu de lloguer m<sup>2</sup> i mes per districtes (1992 = 100)**



Font: Departament d'Estudis Fiscals, Idealista. Elaboració pròpia

Especialment rellevant es el cas de Ciutat Vella, que l'any 1992 era el setè districte i que des de 2003 encapçala (si les dades del Departament d'Estudis Fiscals de l'Ajuntament son fiables) el ranking de lloguer d'habitatges. A continuació també es especialment significatiu Sant Martí, novè districte el 1992, i cinquè en l'actualitat. I l'Eixample, quart districte el 1992 i segon en l'actualitat.

<sup>23</sup> Un dels motius per escollir aquesta sèrie composta (Departament d'Estudis Fiscals – Idealista) es que permet portar l'anàlisi de l'evolució dels lloguers fins 1992, a més de ser més sensible als canvis experimentats en el mercat que la informació derivada de l'INCASOL, tal com s'ha indicat prèviament.

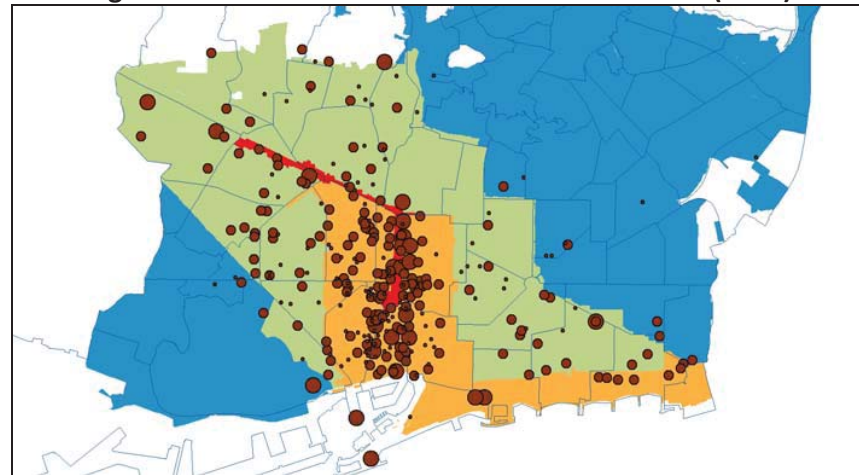
<sup>24</sup> L'evolució de les ofertes de lloguer de la ciutat (Departament d'Estudis Fiscals, Idealista) semblen anticipar els canvis experimentats en els preus de l'habitatge. Tant el mercat de venda (ofertes i transaccions) com el de lloguer residencial convencional (contractes) tendeixen a reflectir més tard les tendències. Així, l'any 2002 Ciutat Vella va sobrepassar el lloguer mitjà de la ciutat (segons dades web), quan en el mercat de venda aquest fet no va succeir sinó fins 2013. Per la seva banda, en la base de dades de l'INCASOL Ciutat Vella va sobrepassar la mitjana de Barcelona en 2005. Els motius d'aquesta anticipació de les ofertes web respecte als contractes requereix d'una recerca més aprofundida per a ser explicats en detall, però pot estar motivada en el fet que el mercat d'oferta de lloguers via internet inclou els lloguers "temporals" així com pot rebre els efectes de la competència turística abans que el mercat de lloguer convencional, de "llarga" durada. De forma oposada, la base de dades de l'INCASOL es mostra més estable als canvis en el mercat de lloguer per reflectir principalment els contractes residencials de "llarga" durada, 3 anys, recollint els canvis experimentats en el mercat de forma endarrerida respecte a les ofertes en internet.

Tant l'anàlisi de l'evolució del mercat de venda com del de lloguer, ratifiquen, en conseqüència, el fort creixement dels preus en les àrees de la ciutat caracteritzades per una més elevada pressió turística.

El mercat immobiliari d'origen turístic sembla, per tant, tenir una significativa incidència en els preus de l'habitatge. L'anàlisi dels preus de l'ús hotel·ler i d'habitatge turístic pot donar llum a aquesta percepció.

Començarem per l'ús hotel·ler. Les figures adjuntes mostren les zones de valor de repercussió<sup>25</sup> del sòl de l'ús hotel·ler (figura n. 15) i residencial (figura n. 16)<sup>26</sup> establertes en els Estudis de Mercat de la Ponència de Valoració Cadastral de Barcelona, actualment en tràmit<sup>27</sup>.

**Figura n. 15: Zones de valor del sòl de l'ús hotel·ler (2016)**



Font: CPSV (2016)

De la comparació entre ambdues imatges es pot comprovar que el valor de repercussió de l'habitatge es inferior al de l'ús hotel·ler en tots els barris de la ciutat<sup>28</sup> on existeixen hotels<sup>29</sup>, el que significa que de forma tendencial es tendirà a la substitució de l'ús

<sup>25</sup> El valor de repercussió indica l'efecte del valor del sòl en el preu del m<sup>2</sup> de producte immobiliari (habitatge, hotel·ler, oficines, ...). És el millor indicador de l'atractiu del sòl en vers els diferents usos. Si el valor de repercussió dels hotels és superior al d'habitatge (o al d'oficines), llavors existirà una tendència, si no existeixen limitacions administratives que ho impedeixin, a substituir l'ús residencial (o el d'oficines) per l'ús hotel·ler.

<sup>26</sup> Els dos plànols es representen en funció de les 4 zones de valor de repercussió (VR) establertes per a l'ús hotel·ler: blau (VR <= 1.167,71); verd (VR entre 1.167,71 i 1.806,23), taronja (VR entre 1.806,23 i 2.221,80) i vermell (VR >= 3.043).

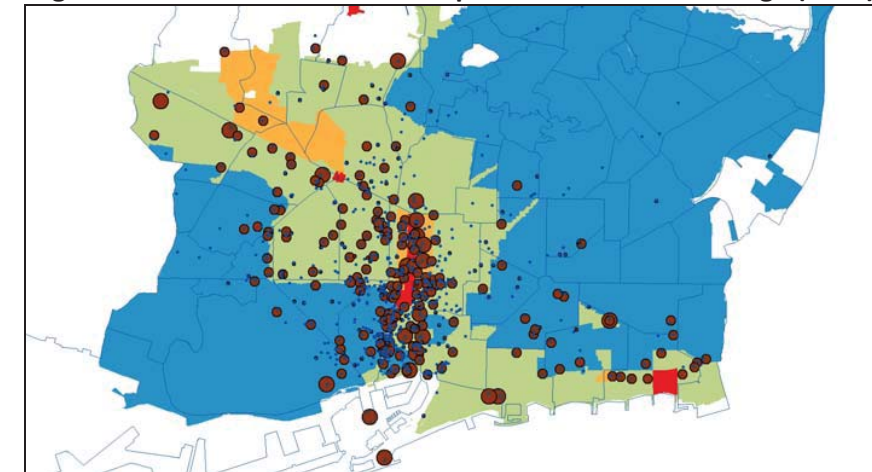
<sup>27</sup> Aquests estudis de mercat acompanyaran la propera Ponència de Valoració Cadastral de 2017. Han estat elaborats, pel que fa a l'ús residencial, per la Gerència Regional de Catalunya de la Direcció General del Cadastre, i pel que fa a l'ús hotel·ler, pel Centre de Política de Sòl i Valoracions de la UPC (per encàrrec de la Gerència Regional).

<sup>28</sup> Fins i tot a l'eix del Passeig de Gràcia la repercussió dels hotels (referida als de 5 estrelles) supera la repercussió d'habitatge i oficines.

<sup>29</sup> En algunes zones de determinats barris d'elevat atractiu residencial no existeixen hotels. Aquest és el cas, per exemple, de Diagonal Mar (els hotels estan concentrats en la zona del Fòrum). En aquest supòsit no es pot afirmar amb rotunditat que els hotels siguin més rendibles que l'habitatge.

residencial (i el d'oficines) per hotels, cas que no es produeixi algun tipus d'intervenció administrativa que ho corregeixi i mentre ni es produeixi la saturació del mercat turístic.

**Figura n. 16: Zones de Valor de Repercussió de l'ús habitatge (2016)**



Font: Gerència Regional de Catalunya del Cadastre. Elaboració pròpia

Juntament amb l'ús hotel·ler, els habitatges d'ús turístic representen la principal amenaça de l'ús residencial d'habitatge principal. L'anàlisi dels preus ofertats pels HUTs així com llur comparació amb els lloguers residencials convencionals representa, per tant, un element fonamental per a la comprensió del possible efecte del lloguer turístic en els preus dels habitatges. La taula n. 14 presenta per districtes els lloguers diaris dels habitatges turístics en el seu conjunt, així com segmentats en funció del caràcter formal o informal de l'oferta.

**Taula n. 14: Preu dels lloguers turístics a la ciutat de Barcelona (2002-2016)**

	Preu/dia	Formals	Informals	Ratio
Barcelona	110,21	119,69	107,22	111,63%
1. Ciutat Vella	102,37	129,16	100,19	128,92%
2. Eixample	123,15	128,39	120,71	106,36%
3. Sants-Montjuïc	85,06	96,67	86,43	111,85%
4. Les Corts	88,56	92,91	86,43	107,51%
5. Sarrià-Sant Gervasi	120,96	121,74	120,73	100,84%
6. Gràcia	99,03	107,93	96,11	112,30%
7. Horta-Guinardó	95,39	121,98	88,41	137,96%
8. Nou Barris	61,32	60,33	61,49	98,13%
9. Sant Andreu	78,43	85,67	76,53	111,95%
10. Sant Martí	130,01	124,63	132,14	94,31%

Font: Inside Airbnb. Elaboració pròpia

El preu mitjà dels HUTs comercialitzats per mitjà d'Airbnb es situa, per al conjunt de la ciutat, en 110,21 €/dia, variant entre un mínim de 61,32 a Nou Barris i un màxim de 130,01 a Sant Martí<sup>30</sup>. Ciutat Vella, amb 102,37 €/dia es situa per sota de l'Eixample

<sup>30</sup> La mitjana a Sant Martí està en excés condicionada pels lloguers turístics de Diagonal Mar – Front Marítim. Si s'exclou l'esmentat barri de la mostra, la mitjana del districte baixa a 110,20 €/mes.

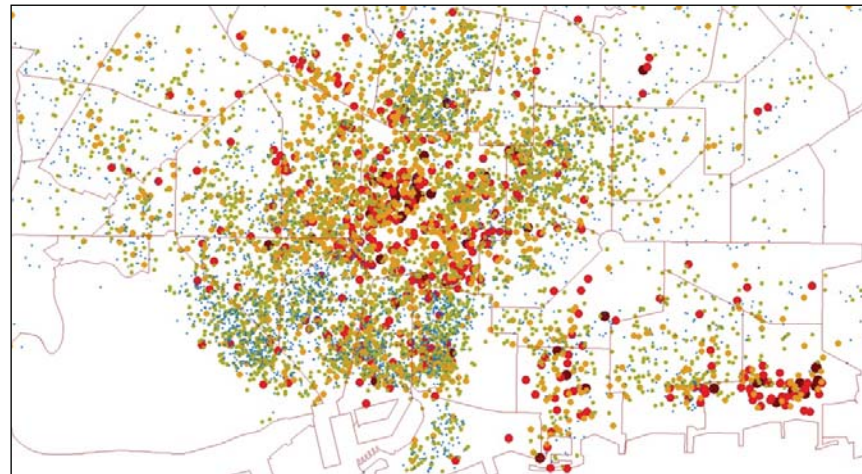


(123,15) i de Sarrià – Sant Gervasi (120,96)<sup>31</sup>. Hi destaca, també, la presència de Gràcia (99,03) i Horta – Guinardó (95,39) per sobre de Les Corts, Sants – Montjuïc, Sant Andreu i Nou Barris.

Com es pot observar els preus dels HUTs formals supera clarament (un 11,63% de mitjana a tota la ciutat) els preus dels informals. Per districtes, es diferencien amb claredat aquells en que existeixen limitacions a la proliferació d'HUTs, com ara Ciutat Vella (un 28,92% més cars els formals) o Gràcia (un 12,30%), d'aquells altres com l'Eixample (6,36%), Les Corts (7,51%) o Sarrià – Sant Gervasi (0,84%), on l'oferta informal no té un grau de presència tan elevat<sup>32</sup>. Els motius d'aquesta diferència de preus, amb independència d'altres factors vinculats al tipus d'oferta (major abundància d'empreses turístiques, exigències reglamentàries de la regulació administrativa, ...), es el resultat de la major "seguretat" del negoci que resulta de l'autorització administrativa de l'activitat turística.

Les figures n. 17 i 18 mostren la distribució espacial dels preus dels HUTs en la ciutat, així com la mitjana per els barris. La taula n. 15 presenta els preus mitjans dels 20 barris amb més oferta d'HUTs (segon Airbnb).

**Figura n. 17: Distribució espacial dels preus d'HUTs (2016)**



Font: Inside Airbnb. Elaboració pròpia (en blau els HUTs amb un preu situat entre 15 i 78 €/dia; en verd els preus entre 79 i 133 €; en taronja entre 134 i 232; en vermell entre 233 i 475 €; i finalment els marrons > 475 €/dia)

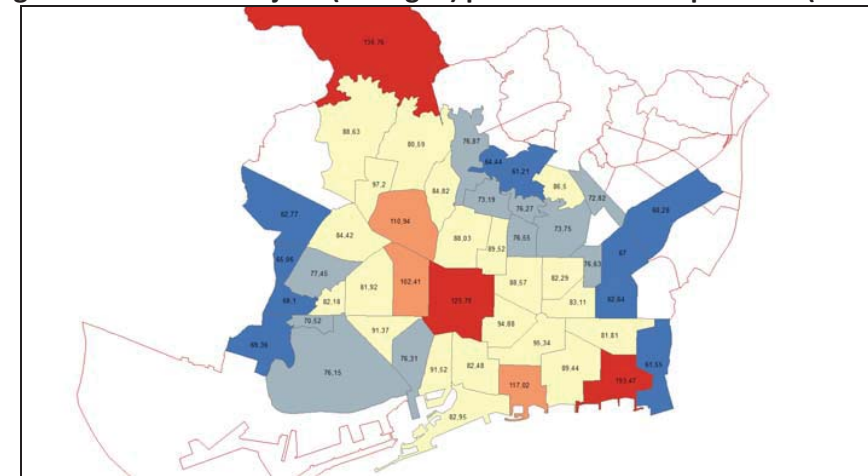
El preu dels HUTs més elevat es situa a *Diagonal Mar* (193,47 €/habitatge i dia), *Dreta de l'Eixample* (125,78) i la *Vila Olímpica* (117,02). Hi apareixen, entre els 20 barris de major preu, els quatre barris de Ciutat Vella (el Gòtic, 8è del ranking; Barceloneta, 15è;

<sup>31</sup> No ha estat possible fer un càlcul rigorós del preu per m<sup>2</sup>. Només 413 de les 7.870 mostres d'Airbnb publiciten superfície. Tan baixa quantitat de mostres impedeix la estimació estadísticament significativa de l'esmentat indicador a escala de districte o de barri.

<sup>32</sup> Menció apart mereixen els districtes d'Horta – Guinardó (els preus dels habitatges formals s'apuja a un 37,96% respecte als informals), o Sant Martí (que es l'únic districte on el preu dels HUTs informals supera clarament el dels formals). En aquests districtes la distribució espacial de l'oferta d'ambdós tipus de mercat pot explicar aquests resultats aparentment atípics.

S. Pere – Sta. Caterina i la Ribera, 16è; i el Raval, 19è). També la totalitat de barris de l'Eixample. Quatre dels deu de Sant Martí, els de façana marítima a més del Parc i la Llacuna del Poble Nou. Dos dels vuit barris del Sants – Montjuïc (Sants i el Poble Sec); dos dels sis barris de Sarrià – S. Gervasi (Sant Gervasi – Galvany i el Putxet). I dos dels cinc barris de Gràcia (el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova a més de la Vila de Gràcia).

**Figura n. 18: Preus mitjans (corregits) per dia dels HUTs per barri (2016)<sup>29</sup>**



Font: Inside Airbnb. Elaboració pròpia

**Taula n. 15: Preu dels lloguers turístics per barris (2002-2016)<sup>33</sup>**

Barri	Preu Mitjà	PM Formals	PM Informals	Preu Corregit
Diagonal Mar i el Front Marítim del P	255,13	198,25	291,93	193,47
la Dreta de l'Eixample	157,7	157,16	157,97	125,78
la Vila Olímpica del Poblenou	151,11	150,04	151,34	117,02
Sant Gervasi - Galvany	127,91	149,34	121,65	110,94
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	116,67	128,21	111,87	102,41
el Parc i la Llacuna del Poblenou	126,64	96,87	137,67	95,34
el Fort Pienc	115,17	130,23	110,59	94,88
el Barri Gòtic	111,08	146,24	107,61	91,52
Sant Antoni	105,25	118,46	99,53	91,37
el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	98,06	111,13	91,93	89,52
el Poblenou	104,26	110,79	101,24	89,44
la Sagrada Família	101,42	99,19	102,82	88,57
la Vila de Gràcia	99,54	107,17	97,08	88,03
el Putxet i el Farró	93,57	97,36	92,41	84,82
la Barceloneta	142	82,17	144,8	82,95
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	98,06	130,49	95,62	82,48
la Nova Esquerra de l'Eixample	93,69	103,43	89,52	81,92
Sants	89,75	98,93	85,17	77,45
el Raval	90,69	118,71	88,37	76,31
el Poble Sec	83,11	97,53	78,24	76,15

Font: Inside Airbnb. Elaboració pròpia

Es important destacar que *el preu dels habitatges turístics es conforma en funció de la demanda turística, d'aquí que vagin associats amb el preu de les places hoteleres, no pas amb el dels lloguers d'habitatge*. El preu dels HUTs competeix, a Barcelona, amb el

<sup>33</sup> A la taula 15 es presenten per les mitjanes del conjunt de les mostres (sense depurar) d'Airbnb, així com dels segments formal i informal dels barris de la ciutat. A l'esmentada taula així com a la figura 16, es mostren les mitjanes "corregides", un cop exclosos els "outliers", o casos atípics (en dues passades, aquells amb >= 2 desviacions estàndards).



preu de l'habitació hotelera ja que el turista tria entre ocupar una plaça hotelera o un habitatge turístic. En canvi, el lloguer de l'habitatge convencional no juga un paper determinant en la conformació dels preus dels HUTs.

La taula n. 16 presenta els 48 barris amb una oferta significativa (> 10 mostres) d'HUT amb el preu mitjà de lloguer dels habitatges (contractes INCASOL) i el lloguer equivalent mes d'Airbnb<sup>34</sup>. Com es pot observar, els lloguers turístics multipliquen entre 2 i 5,5 vegades el lloguer d'habitatge convencional. Es pot afirmar per tant que *juguen en una altra lliga*, representant una seriosa competència a l'activitat residencial de primer habitatge.

**Taula n. 16: Lloguers turístics vs. lloguers d'habitatge (2016)**

Barri	INCASOL	AIRBNB	Ratio	Barri	INCASOL	AIRBNB	Ratio
Diagonal Mar i el Front Marítim del P	1.050,20	5.804,10	552,67%	la Nova Esquerra de l'Eixample	827,60	2.457,48	296,94%
Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	1.032,90	4.102,94	397,23%	Provençals del Poblenou	741,30	2.454,32	331,08%
la Dreta de l'Eixample	1.112,00	3.773,34	339,33%	Sant Gervasi - la Bonanova	1.106,80	2.417,59	218,43%
la Vila Olímpica del Poblenou	1.144,50	3.510,49	306,73%	Sants	672,50	2.323,54	345,51%
Sant Gervasi - Galvany	1.188,30	3.328,22	280,08%	Vallcarca i els Penitents	747,80	2.306,15	308,39%
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	954,60	3.072,34	321,85%	Navas	682,30	2.298,95	336,94%
les Tres Torres	1.464,20	2.916,00	199,15%	el Baix Guinardó	665,70	2.296,47	344,97%
el Parc i la Llacuna del Poblenou	775,00	2.860,10	369,05%	el Raval	642,80	2.289,34	356,15%
el Fort Pienc	804,10	2.846,36	353,98%	Can Baró	617,30	2.288,18	370,68%
el Barri Gòtic	850,30	2.745,50	322,89%	el Poble Sec	636,80	2.284,45	358,74%
Sant Antoni	799,50	2.741,19	342,86%	el Guinardó	640,80	2.212,50	345,27%
el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	791,60	2.685,60	339,26%	la Salut	725,00	2.195,71	302,86%
el Poblenou	753,30	2.683,35	356,21%	Vilapicina i la Torre Llobeta	617,70	2.184,55	353,66%
Sarrià	1.196,70	2.658,75	222,17%	la Font de la Guatlla	693,80	2.115,52	304,92%
la Sagrada Família	746,00	2.657,13	356,18%	la Marina de Port	499,80	2.080,91	416,35%
la Vila de Gràcia	768,60	2.640,90	343,60%	la Bordeta	655,80	2.043,00	311,53%
la Font d'en Fargues	719,20	2.595,00	360,82%	la Sagrera	639,20	2.010,00	314,46%
el Putxet i el Farró	860,20	2.544,59	295,81%	Sants - Badal	668,10	1.951,88	292,15%
les Corts	902,90	2.532,71	280,51%	el Coll	591,70	1.933,33	326,74%
el Clot	668,00	2.493,33	373,25%	la Maternitat i Sant Ramon	801,50	1.883,14	234,95%
la Barceloneta	648,70	2.488,40	383,60%	Sant Martí de Provençals	684,40	1.879,29	274,59%
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	766,70	2.474,43	322,74%	el Besòs i el Maresme	513,00	1.846,45	359,93%
el Camp de l'Arpa del Clot	675,00	2.468,80	365,75%	el Carmel	533,90	1.836,32	343,94%
Hostafrancs	667,60	2.465,49	369,31%	Sant Andreu	643,20	1.808,28	281,14%

Font: INCASOL. Inside Airbnb. Elaboració pròpia

----

En conclusió de tot l'anterior, *es pot afirmar que tant des de la perspectiva de l'evolució dels preus de venda i de 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*. Així s'ha constatat que els barris i districtes on s'ha produït un increment més elevat del preu de l'habitatge entre 2002 i 2016 corresponen a àrees amb forta demanda turística, tant hotelera com d'HUT. D'igual manera s'ha demostrat (CPSV 2016) que l'ús hotelier es més rendible que l'ús residencial a pràcticament totes les zones de la ciutat on existeix demanda hotelera, raó per la qual es previsible que la progressiva

reducció de l'oferta de l'oferta de l'ús residencial constatada en l'apartat 3 continuï produint-se de no intervenir en un futur immediat polítiques reguladores de l'oferta turística. Reducció de l'oferta residencial, la qual probablement ha provocat, i possiblement continuarà fent-ho, increments dels preus dels habitatges, especialment en el mercat de lloguer, restant accessibilitat a un bé bàsic com es l'habitatge. Finalment en aquest epígraf hem vist la gran diferència de preus existent entre el lloguer residencial convencional, dirigit a cobrir necessitats d'habitatge, amb el lloguer turístic dels HUTs. Aquest diferencial es tan acusat que genera una tendència progressiva a detreure habitatges de l'oferta residencial convencional per destinar-los a habitatge turístic. Reducció de l'oferta i competència ens els preus són factors, tots ells, que probablement condicionen negativament l'accessibilitat a l'habitatge a l'incrementar de forma artificial els preus. Factors, tots ells, que s'analitzaran en l'epígraf següent.

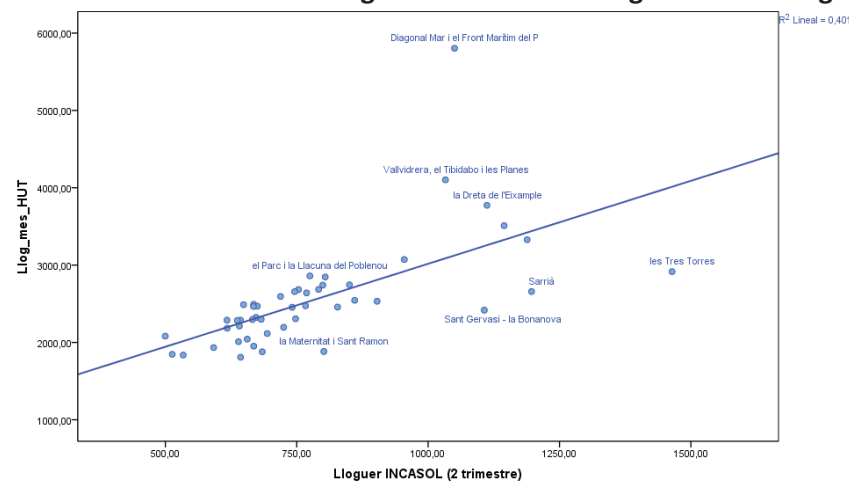
<sup>34</sup> El lloguer equivalent mes s'ha calculat multiplicant el lloguer dia per 30.

## 5.- Incidència del mercat turístic en la formació dels preus d'habitatge

En aquest apartat s'intentarà donar resposta a la qüestió principal plantejada en el present Informe: *afecten negativament les activitats turístiques al preu de l'habitatge a Barcelona?* Ja s'ha mostrat, als apartats anteriors que l'oferta turística, especialment l'hotelera i l'habitatge turístic, restringeix l'oferta d'habitatge. També que l'evolució del preu de venda i de lloguer dels habitatges sembla reflectir la competència creixent de les activitats turístiques, especialment dels HUTs, donada la gran diferència existent entre els preus d'aquests i els dels habitatges convencionals. Es tracta de veure, ara, si aquesta restricció de l'oferta així com la competència de preus afecta l'accés de les llars a l'habitatge a l'encarir artificialment el preu del mateix. Es pot quantificar aquesta afectació?

La figura n. 19 presenta la correlació existent entre els *lloguers turístics* i els *contractes de lloguer residencial* (INCASOL), referida al primer semestre de 2016. L'esmentada correlació, tot i ser significativa ( $R^2 = 0,401$ ), demostra que *les lògiques que conformen els preus turístics son significadament distintes de les pròpies del lloguer residencial*. Mentre les primeres responen a factors econòmics (competència amb l'ús hotelier) i espacials (proximitat als atractius turístics) vinculats a l'activitat turística, les segones són el resultat del que podríem anomenar "atractiu residencial", especialment vinculat amb el nivell de renda de la població. "Atractiu turístic" i "atractiu residencial" son dos conceptes clarament diferenciats, com queda palès amb la limitada correlació existent entre el lloguers dels HUTs i dels habitatges convencionals abans esmentada.

**Figura n. 19: Correlació entre els lloguers turístics i els lloguers d'habitatge (2016)**

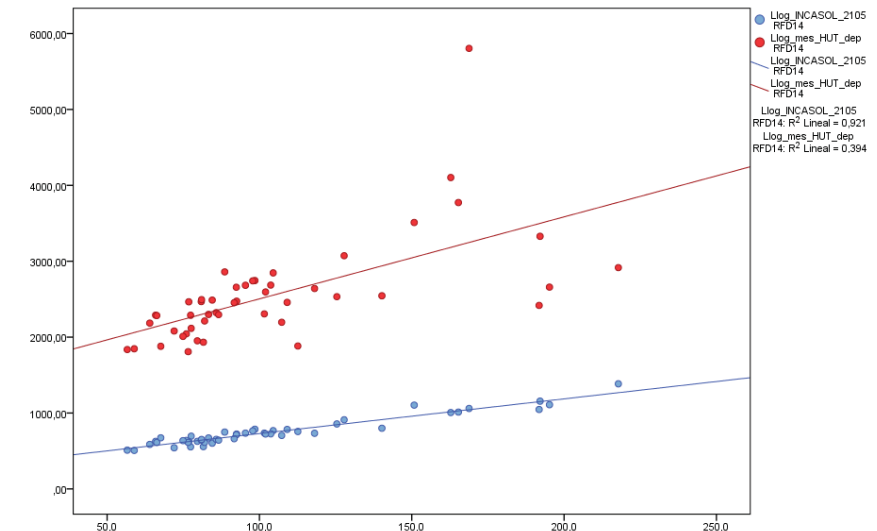


Font: INCASOL. Inside Airbnb. Elaboració pròpia

Un exemple d'aquesta disparitat de lògiques el tenim amb el distint protagonisme que té la renda familiar disponible (RFD) en la formació dels preus d'ambdós mercats, turístic i residencial. La figura n. 20 presenta els resultats. L'elevada  $R^2$  existent entre la RFD (2014) i els lloguers d'habitatge convencional ( $R^2 = 0,921$ ) contrasta amb la reduïda correlació existent entre aquella i els preus dels HUTs ( $R^2 = 0,394$ ). La

disponibilitat econòmica de les llars es el principal element explicatiu del patró espacial de preus de l'habitatge, a diferència del que succeeix en els preus turístics.

**Figura n. 20: Lloguers turístics i d'habitatge vs. Renda Familiar Disponible**



Font: Ajuntament de Barcelona, INCASOL i Inside Airbnb. Elaboració pròpia L'eix de les Y expressa els preus, i el de les X la RFD.

No obstant l'anterior, que els lloguers turístics i residencials tinguin lògiques distintes no significa que els primers no condicionin en part els segons. Una forma de veure el possible impacte del turisme en els lloguers residencials es la construcció d'un model de regressió múltiple explicatiu de la variació espacial dels lloguers residencials. La taula n. 17 mostra els resultats del millor dels models assajats<sup>35</sup>.

L'esmentat model explica un 94,5% de la variació espacial dels lloguers d'habitatge, construïnt-se amb només tres variables significatives: la renda familiar disponible (la variable més significativa), la superfície mitjana dels habitatges llogats (superfície INCASOL) així com l'estar situat en un barri turístic (variable "turístic1"<sup>36</sup>). *La inclusió d'aquesta última variable demostra la incidència del turisme en la formació dels lloguers residencials*. Aquesta incidència, però, es relativament modesta, representant només l'elevació d'uns 33 euros/mes del lloguer d'habitatge, el que representa, com a mitjana, el 4,4% del lloguer mensual mig de Barcelona (743,9 euros l'any 2015).

<sup>35</sup> El model que aquí es presenta s'ha realitzat a nivell de barri. Malauradament la informació subministrada per l'INCASOL no permet una major desagregació. La variable dependent (es a dir, a explicar pel model) es el lloguer mitjà (de barri) del mercat d'habitatge convencional. Els factors explicatius: la RFD, la superfície mitjana dels habitatges llogats (INCASOL), el lloguer mensual "imputable" als HUTs (calculat com el producte del preu diari per 30 dies, corregit de la forma exposada en l'apartat precedent), l'estar situat en un barri turístic (variable "dummy" = 1 en cas de que el barri tingui un significat atractiu turístic), el districte (10 variables "dummy", una per districte), així com les ratios "places turístiques per habitant" (el conjunt de places turístiques conjunta de les ofertes hoteleres i d'HUTs dividit pel nombre d'empadronats al barri), així com "habitatges turístics per habitatge principal" (es a dir la suma d'HUTs dividida pel total d'habitatges principals existent als barris).

<sup>36</sup> La variable "turístic1" s'ha elaborat considerant com a barris turístics aquells amb una ratio "places turístiques / número de persones empadronades" o "nombre d'HUTS / nombre d'habitatges principals" superior al 15%.

**Taula n. 17: Model explicatiu de la variació espacial dels lloguers residencials (INCASOL)**

Resumen del modelo					
Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado corregida	Error tip. de la estimación	
1	,959 <sup>a</sup>	,921	,919	53,63974	
2	,970 <sup>b</sup>	,941	,939	46,56547	
3	,974 <sup>c</sup>	,948	,945	44,34195	

Coeficientes <sup>a</sup>					
Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes tipificados	t	Sig.
	B	Error tip.	Beta		
1 (Constante)	273,019	22,053		12,380	,000
RFD14	4,569	,198	,959	23,095	,000
2 (Constante)	125,441	41,526		3,021	,004
RFD14	3,615	,294	,759	12,303	,000
Superficie INCASOL 2015	3,483	,865	,247	4,005	,000
3 (Constante)	125,777	39,544		3,181	,003
RFD14	3,656	,280	,768	13,043	,000
Superficie INCASOL 2015	3,253	,828	,232	3,928	,000
Turistic1	32,969	13,900	,082	2,372	,022

a. Variable dependiente: Llog\_INCASOL\_2105

Font: Ajuntament de Barcelona, INCASOL i Inside Airbnb. Elaboració pròpia

Cal recordar, però, que la base de dades de l'INCASOL no es completament representativa de la totalitat del mercat de lloguer. Incorpora, com s'ha indicat prèviament, una part molt important de les renovacions dels contractes, un cop exhaurits els 3 anys preceptius de durada dels mateixos: contractes que, per regla general, no surten realment a mercat, degut a que es basen en d'altres criteris que l'exclusiva rendibilitat econòmica, com ara la confiança en el llogater i la seguretat de la inversió. Es tracta, fins a cert punt, de lloguers "fora mercat"; simples renovacions de contractes ja exhaurits. En aquests casos, la quantia dels quals es difícil determinar sense el concurs d'una anàlisi pormenoritzada<sup>37</sup>, els factors "exògens" (es a dir, l'efecte de la competència turística) es irrellevant. La base de dades de l'INCASOL, cal recordar-lo de nou, no incorpora una part significativa dels contractes de lloguer "de temporada", amb una durada inferior a l'any, molt més sensibles a la competència dels usos alternatius, de caire turístic. D'aquí la conveniència de comprovar l'efecte turisme en altres bases de dades alternatives, com ara els lloguers ofertats en web. Aquestes bases de dades, malgrat les limitacions intrínseques de la informació web (simples ofertes, no contractes efectius com en el cas de l'INCASOL), són més sensibles als canvis experimentats en el mercat, reflectint millor la competència de l'habitatge turístic en la conformació dels lloguers residencials. En el present cas utilitzarem la base de dades d'Habitacía referida a una mostra representativa d'ofertes web de lloguer (abril 2016)<sup>38</sup>.

<sup>37</sup> Malauradament una anàlisi d'aquesta natura, pormenoritzada, no es possible degut a restriccions d'informació de l'INCASOL. INCASOL, no facilita informació desagregada, ni tan sols per a motius de recerca o d'interès públic, degut a un determinat criteri interpretatiu de Llei de Protecció de Dades de Caràcter Personal. En tot cas sembla que les renovacions dels contractes poden representar, com a mínim, un 80% de la totalitat de contractes de lloguer registrats a l'INCASOL.

<sup>38</sup> El motiu de recórrer a Habitacía es deu a que aquest portal web ha vingut facilitant al CPSV (a efectes de recerca) una mostra representativa del mercat de venda i lloguer. Mostra que permet l'anàlisi

Com en el cas de l'INCASOL l'anàlisi de regressió múltiple permet determinar els factors explicatius de la distribució espacial dels lloguers residencials (2015) de la mostra d'Habitacía. L'esmentat model explica un 87,9% de la variació espacial dels lloguers d'habitatge publicats en l'esmentada web, construint-se amb quatre variables significatives<sup>39</sup>: la renda familiar disponible, la superfície mitjana dels habitatges llogats (superfície Habitacía), el nombre de banys així com el lloguer equivalent mensual dels HUTs<sup>40</sup>. La inclusió d'aquesta última variable ratifica, com en el cas de la mostra de l'INCASOL, la incidència del turisme en la formació dels lloguers residencials. Incidència, però, acusadament reforçada, al representar un increment del 31,3% del lloguer d'habitatge, front al 4,4% del lloguer mensual mig de l'INCASOL<sup>41</sup>. La taula n. 18 mostra el resultat del model de regressió.

**Taula n. 18: Model de la variació espacial dels lloguers residencials (Habitacía)**

Resumen del modelo					
Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado corregida	Error tip. de la estimación	
1	,865 <sup>a</sup>	,749	,743	271,88540	
2	,897 <sup>b</sup>	,805	,796	242,04124	
3	,930 <sup>c</sup>	,865	,855	203,97284	
4	,938 <sup>d</sup>	,879	,868	195,25322	

Coeficientes <sup>a</sup>					
Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes tipificados	t	Sig.
	B	Error tip.	Beta		
1 (Constante)	85,57058	113,140		,756	,453
RFD14	11,89994	1,028	,865	11,581	,000
2 (Constante)	-280,97490	143,724		-1,955	,057
RFD14	9,42803	1,147	,686	8,222	,000
Llog_mes_HUT_dep	,24673	,069	,298	3,575	,001
3 (Constante)	-701,78944	154,956		-4,529	,000
RFD14	5,37129	1,342	,391	4,001	,000
Llog_mes_HUT_dep	,26587	,058	,321	4,558	,000
superficie_m2_Habitacía	8,52880	1,959	,373	4,354	,000
4 (Constante)	-999,38825	199,951		-4,998	,000
RFD14	3,87706	1,451	,282	2,673	,011
Llog_mes_HUT_dep	,28727	,057	,347	5,070	,000
superficie_m2_Habitacía	5,31943	2,368	,232	2,246	,030
Num_Banios_Habitacía	481,59725	216,981	,251	2,220	,032

a. Variable dependiente: Llog\_Habitacía

Font: Ajuntament de Barcelona, Habitacía i Inside Airbnb. Elaboració pròpia

L'anàlisi de l'estructura espacial dels lloguers residencials confirma, per tant, la incidència del preus turístics (HUTs). Aquesta incidència, però, es més acusada en el

pormenoritzada dels factors que determinen la distribució espacial dels preus. L'esmentada mostra, un cop depurada de casos atípics, abasta un total de 4.005 informacions de mercat de lloguer de la ciutat de Barcelona, abril 2016.

<sup>39</sup> La resta de variables utilitzades en la construcció del model de regressió (nombre d'habitacions, l'estar situat en un barri turístic, el districte, així com les ratios "places turístiques per habitant" i "habitatges turístics per habitatge principal") no s'incorporen al mateix degut a l'elevada col·linealitat existent amb les quatre variables més significatives.

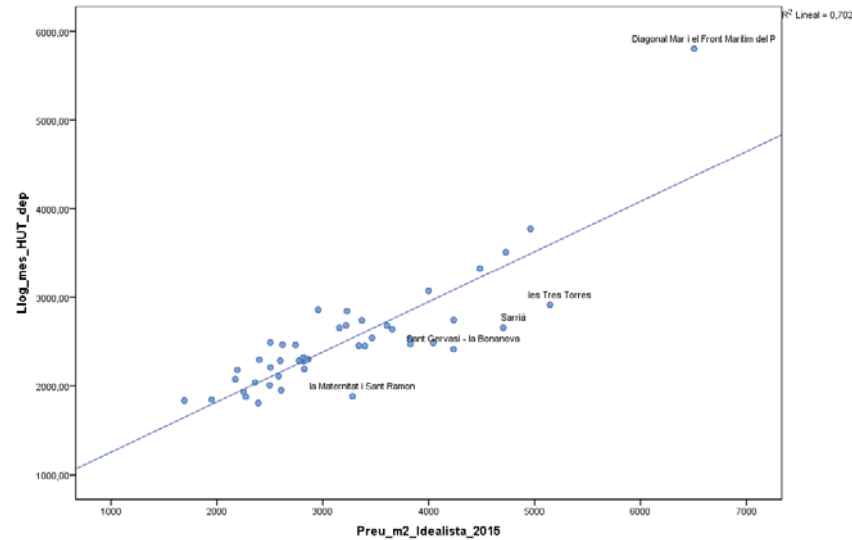
<sup>40</sup> En el model assajat el lloguer mensual equivalent dels HUTs apareix com la variable més significativa, superior al 99% de confiança. Es pot afirmar, per tant, que estadísticament no sembla haver cap mena de dubte de la incidència del lloguer turístic en la conformació dels preus residencials (Habitacía).

<sup>41</sup> Aquest càlcul s'ha realitzat, com en el cas de l'INCASOL, sobre la mitjana de la mostra inter-barris analitzada. L'esmentada mitjana es, per a la mostra d'Habitacía, de 1.312,75 euros, front als 743,9 de la base de dades de l'INCASOL. La gran diferència existent entre ambdues mitjanes, ratifica la hipòtesi de l'existència de submercats acusadament segmentats en el mercat de lloguer residencial de la ciutat de Barcelona.

mercat de lloguers ofertats en web (Habitaclicia) que no pas en els contractes registrats a l'INCASOL. Aquests últims semblen reflectir de forma més intensa les característiques endògenes del mercat residencial, responent de manera menys acusada a factors d'ordre "turístic". Contràriament les ofertes publicades en web (les quals inclouen el lloguer de "temporada", però no pas les renovacions dels contractes residencials als mateixos usuaris que ocupen els habitatges) son més sensibles a les variables "exògenes", i molt especialment al lloguer dels allotjaments turístics. Segmentació del mercat de lloguer resultat de l'acusada tensió produïda per la competència dels HUTs.

De forma complementària al realitzat amb el mercat de lloguer, cal analitzar la possible incidència dels preus turístics (HUTs) en el preus de venda dels habitatges. La figura n. 21 presenta la correlació existent entre ambdues variables<sup>42</sup>.

Figura n. 21: Correlació entre els preus turístics i residencials



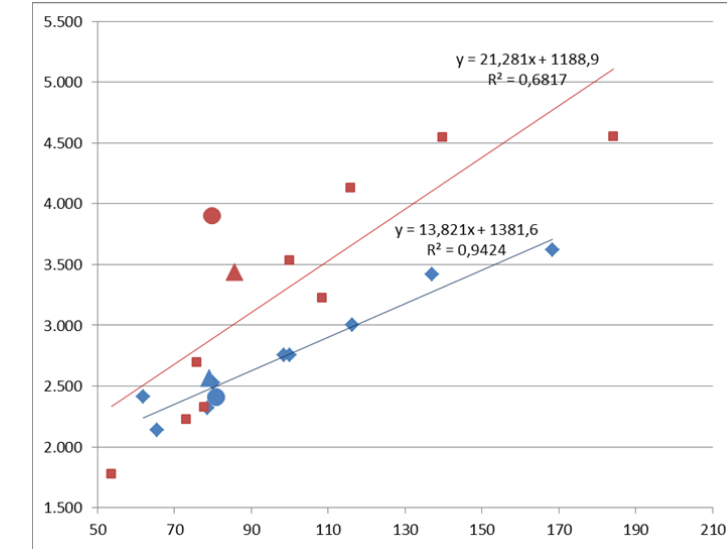
Font: Ajuntament de Barcelona (Idealista) i Inside Airbnb. Elaboració pròpia

Sobta, d'entrada, la major relació observada amb els preus de venda ( $R^2 = 0,702$ ) que no pas amb els lloguers dels habitatges ( $R^2 = 0,401$  en la mostra de contractes de l'INCASOL i  $R^2 = 0,560$  en la mostra d'ofertes en la web d'Habitaclicia). El mercat turístic (HUTs) sembla afectar més als preus en venda dels habitatges, que no pas als lloguers. Aquest fet suggereix que el negoci dels HUTs, el qual participa moderadament en la determinació espacial dels lloguers convencionals d'habitatge (especialment en les renovacions dels contractes registrades a l'INCASOL), incideix de forma significativa en

<sup>42</sup> La figura mostra la relació entre el preu mensual d'HUT i el preu/m<sup>2</sup> en venda dels habitatges. El motiu d'utilitzar aquesta última variable, i no pas el preu total dels habitatges es deu a que no es coneix (segon la informació subministrada per la web d'Idealista, que es la utilitzada en aquest apartat) ni la superfície ni, el lloguer total dels habitatges; només el lloguer mitjà per metre quadrat. Extrapolant la informació relativa a la superfície resultant de la base d'informació de Registradors i Notaris a la d'Idealista, la  $R^2$  baixa a 0,495, en tot cas més elevada que 0,401 de la comparació amb els lloguers.

el valor residencial, a l'interioritzar els preus de l'habitatge les oportunitats relatives que atorga el sector turístic. El mercat en venda dels habitatges sembla anticipar, d'aquesta forma, les expectatives de negoci derivades del mercat turístic. La seva lògica de formació de preus s'allunya de la més endògena dels lloguers residencials, per atendre la potencialitat de rendiments econòmics més elevats, derivades del mercat turístic. La figura n. 22 ens mostra aquest fet, presentant la correlació existent, per districtes, entre els preus de venda en 2002 i 2016 amb la RFD de 2000 i 2014.<sup>43</sup>

Figura n. 22: Preus de Venda (per m<sup>2</sup>) de l'Habitatge vs. RFD



Font: Ajuntament de Barcelona (Idealista). Elaboració pròpia

La figura ens mostra en blau les dades dels preus de venda per m<sup>2</sup> de 2002 i la RFD de 2000, i en vermell les relatives als preus de venda per m<sup>2</sup> de 2016 (l'acumulat dels dos primers trimestres) i la RFD de 2014. La diferència entre els dos models de regressió assajats ens dona llum dels canvis experimentats en el mercat en venda entre 2002 i 2016:

- La major pendent de la recta de regressió (que passa de 13,821 a 22,281) revela el procés de polarització descrit en l'apartat precedent: els districtes més rics de la ciutat han vist incrementar més els preus, entre 2002 i 2016, que els districtes de menor renda (els quals han tingut increments més moderats o, fins i tot, decrements).
- La menor  $R^2$  de 2016 (0,6817) respecte a 2002 (0,9424) indica que la renda familiar disponible no té en l'actualitat el mateix protagonisme que en 2002 en l'explicació del patró espacial de preus (per m<sup>2</sup>). Llavors explicava els preus en venda de forma molt acusada, perdent progressiu protagonisme al llarg del període 2002 – 2016.

<sup>43</sup> El motiu d'aquest decalatge (preus de venda de 2002 i 2016 vs. RFD de 2000 i 2014) es deu a la disponibilitat de les dades sobre RFD subministrada a la web d'estadística de l'Ajuntament.



En l'actualitat altres factors, a més de la RFD, determinen la formació espacial dels preus residencials (en venda) a Barcelona. Factors com ara l'atractiu turístic dels barris i districtes<sup>44</sup>. Aquest fet es pot observar amb claredat a l'esmentada figura. Ciutat Vella (representada amb un cercle) gairebé no va incrementar la seva RFD entre 2002 i 2016 (corriment cap a la dreta entre ambdues dates) i, en canvi, va augmentar de forma manifesta els seus preus (corriment cap a dalt): l'increment de preus no va estar motivat per un canvi significatiu en la renda familiar disponible. De forma similar, Sant Martí va veure incrementats de forma molt considerable els preus front a increments més moderats de la renda de les llars. *El protagonisme de factors d'ordre "exogen", com ara la competència dels usos turístics, es molt més elevat en l'actualitat que ara fa 15 anys.*

La construcció d'un model de regressió<sup>45</sup>, explicatiu dels preus de venda per m<sup>2</sup> de l'habitatge (2015), pot ajudar a ratificar, si s'escau, la hipòtesi de la major incidència dels esmentats factors "exògens", i molt particularment del turisme. La taula n. 19 presenta els resultats.

**Taula n. 19: Model explicatiu de la variació espacial dels preus de venda per metre quadrat dels habitatges**

Resumen del modelo					
Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado corregida	Error tip. de la estimación	
1	,977 <sup>a</sup>	,954	,949	219,196	

Coeficientes <sup>a</sup>						
Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes tipificados	t	Sig.
		B	Error tip.	Beta		
1	(Constante)	-1108,329	286,407		-3,870	,000
	RFD14	10,313	1,300	,419	7,934	,000
	Llog_m2_INCASOL_2015	159,386	28,954	,254	5,505	,000
	Lloguer mes imputable HUT	,999	,147	,357	6,816	,000
	PLacTur_Habitant	1241,397	285,546	,190	4,347	,000

a. Variable dependiente: Preu\_m2\_Idealista\_2015

Font: Ajuntament de Barcelona, Idealista, INCASOL i Inside Airbnb. Elaboració pròpia

Com es pot observar el poder explicatiu del model es molt elevat (R<sup>2</sup> de 0,954) i es construeix amb dos tipus de variables diferenciades:

- Les que podríem denominar "endògenes", es a dir *pròpies de l'atractiu residencial*, com ara la renda familiar disponible (la capacitat econòmica dels residents al barri) i el lloguer dels contractes registrats a l'INCASOL (el qual

<sup>44</sup> A més de l'atractiu turístic, altres factors poden explicar de forma addicional l'increment dels preus residencials. Per exemple les millores urbanes portades a terme gràcies a l'acció pública municipal. Tant a Ciutat Vella com a Sant Martí (aquest últim amb l'actuació del Fòrum) han vist millorada la seva qualitat urbana, i com a conseqüència el seu atractiu immobiliari, en el decurs dels darrers 15 anys. L'evolució dels preus reflexa també aquests canvis.

<sup>45</sup> Els models de preus de venda s'han construït (a escala de barri) amb les mateixes variables que el de lloguers residencials, amb la diferència d'utilitzar el valor m<sup>2</sup> en venda (d'Idealista) com a variable dependent, i la inclusió com una de les variables explicatives el lloguer per m<sup>2</sup> de l'INCASOL, així com la substitució de la superfície dels lloguers per la superfície de les compravendes (facilitades pels Registradors).

podria ser considerat com un indicador de l'atractiu residencial del barri). *Aquestes variables expliquen, en el model per m<sup>2</sup>, un 78% de la variació dels preus d'habitatge.*

- Les variables "exògenes", pròpies de l'atractiu turístic, com ara el lloguer imputable per mes als HUTs, així com la ratio "places turístiques (hoteleres i d'HUTs) per resident". *Aquestes variables expliquen un 71% de la variació espacial dels preus per metre quadrat, aportant una capacitat explicativa addicional del 17,4%*<sup>46</sup>.

*L'atractiu turístic té, per tant, una incidència més significada en els preus de venda que no pas en els preus de lloguer dels habitatges. Aporta entre un 34,3% (calculat en funció dels coeficients de regressió del model conjunt de les variables "endògenes" i "exògenes") i un 71% (en funció al model exclusiu de les variables "exògenes").*

----

En conclusió, *sembla provat l'efecte de l'activitat turística en el preu de l'habitatge.* Aquest efecte es més significat en el mercat en venda que no pas de lloguer, probablement degut a la més clara acusada anticipació de les activitats turístiques en la compravenda d'habitatges, on a més de l'atractiu residencial hi juguen altres factors vinculats la rendibilitat de la inversió immobiliària. El segment de lloguer vinculat a les renovacions dels contractes d'habitatge principal (especialment recollits a la base de dades de l'INCASOL), un cops exhaurits els tres anys de durada dels mateixos, sembla pot influenciada encara pels lloguers turístics. En canvi el segment d'arrendament publicitat en web (que inclou tant lloguers "d'habitatge", acollits a la LAU, com "contractes de temporada") es igualment sensible a la competència turística, la qual tensiona a l'alça els preus dels lloguers.

<sup>46</sup> L'explicació conjunta de les variables endògenes i exògenes no correspon a suma de cadascuna d'elles per separat ja que no són completament independents les unes de les altres. El determinant es l'aportació marginal de les variables "exògenes": un 17,4%, al passar la R<sup>2</sup> de 0,780 de les variables "endògenes" al 0,954 del model conjunt.

## 6.- Conclusions

El present informe ha abordat *l'anàlisi de l'impacte econòmic de l'expansió de l'ús turístic en el mercat residencial de Barcelona*, en el marc del Pla Especial Urbanístic per a la Regulació dels Establiments d'Allotjament Turístics, Albergs de Joventut, Residències Col·lectives d'Allotjament Temporal i Habitatges d'Us Turístic (PEUAT), impulsat per l'Ajuntament i actualment en procés d'aprovació. Donat que en els darrers anys la ciutat de Barcelona ha experimentat un creixement quasi exponencial del nombre de turistes que la visiten i del nombre de pernoctacions en establiments turístics en les seves diverses tipologies, que inclouen els habitatges d'ús turístic, s'ha anat produint un progressiu impacte en la vida ciutadana, el qual, entre d'altres aspectes, ha generat l'existència d'un *risc de substitució de l'habitatge destinat a residència habitual de persones per algun dels tipus d'espai d'ús turístic*. En aquest context, el PEUAT té, entre d'altres objectius, la voluntat de "preservar el dret de les persones a l'habitatge", procurant evitar que aquest "dret es vegi en perill per l'increment d'allotjaments turístics a la ciutat, i s'agreugi el desajust econòmic relacionat amb l'habitatge per als residents".

*El present Informe ha buscat verificar la hipòtesi de que l'expansió de l'activitat turística està produint una progressiva restricció en l'oferta, la qual té com a efecte l'encariment artificial de l'habitatge d'ús habitual, amb les negatives conseqüències que aquest fet té en l'accés de les persones i de les llars a l'habitatge.*

La metodologia utilitzada per contrastar l'esmentada hipòtesi ha consistit en:

- a) Estudiar l'evolució de l'oferta i la demanda de l'activitat turística.
- b) Analitzar la incidència de l'esmentada activitat (tant pel que fa l'ús hotel·ler, com als habitatges turístics) en l'ús residencial, especialment en els barris i districtes on es més acusada.
- c) Estudiar l'evolució dels preus de l'habitatge (en els segments de venda i de lloguer), tot i determinant les àrees de la ciutat on s'han produït uns increments més accentuats.
- d) Analitzar l'estructura espacial dels preus immobiliaris d'origen turístic (hotels i HUTs), comparant-los amb els residencials, per tal d'avaluar els possibles efectes en el mercat d'habitatge.
- e) Desenvolupar un conjunt de models dirigits a estimar l'efecte de l'activitat turística en el preu (en venda i en lloguer) dels habitatges.

---

Les conclusions més significatives de l'anàlisi precedent pot sintetitzar-se de la forma que segueix:

1. *L'actual situació d'escreix turístic i de progressiu conflicte amb l'ús d'habitatge està relacionada amb la concreta regulació dels usos del sòl establerta en el Pla General Metropolità (PGM) de 1976.* Les Normes Urbanístiques del PGM, aprovades definitivament el 14 de juliol de 1976, i les seves modificacions posteriors, varen establir una àmplia compatibilitat d'usos en relació a l'ús principal, l'habitatge. Així, amb caràcter general *les claus urbanístiques 12 i 13 (Zona de nucli antic i Zona de densificació urbana), admetien una notable diversitat d'usos*, permetent les destinacions d'habitatge, oficines, residencial diferent d'habitatge (inclosos els usos d'hotels, apart-hotels, i residències de diferent tipus), comercial, sanitari, recreatiu, religiós i cultural, esportiu i industrial amb certes limitacions (articles 302 i 303 de les Normes Urbanístiques PGM). Malgrat que l'esmentada compatibilitat d'usos va permetre la progressiva diversificació de les activitats urbanes, la qual, en línies generals, va tenir un efecte beneficiós en la ciutat, en l'actualitat posa en perill el perfil residencial de la ciutat. La inexistència d'elements correctors, com ara la determinació diferencial de l'aprofitament urbanístic en funció als diferents usos, la implantació d'actuacions dotacionals (en el marc establert per la legislació de sòl inaugurada el 2007), així com les corresponents cessions d'aprofitament, han impedit l'adequada regulació del mercat immobiliari, fomentant l'increment indiscriminat de l'ús turístic en detriment de l'ús residencial permanent d'habitatge<sup>47</sup>. La gran transformació experimentada per Barcelona arran els Jocs Olímpics de 1992 i la ulterior "explosió" turística ha mostrat les limitacions de la regulació d'usos contemplada en el planejament vigent, la qual no ha pogut contrarestar de forma eficaç les tendències estructurals del mercat immobiliari. *La intensificació excessiva de l'ús turístic, resultat d'aquestes tendències, ha anat entrant de forma progressiva en conflicte amb el "model de ciutat" establert en 1976, el qual tenia com eix central el manteniment del perfil residencial de la ciutat.*
2. L'aparició d'una "ciutat dels turistes", oposada a la "ciutat dels barcelonins", ha generat un conjunt de transformacions, entre les quals cap destacar:
  - Una modificació radical de *l'ús de l'espai públic* en determinats barris de Barcelona. La "turistificació" de carrers i places ha desplaçat parcialment als residents, generant una creixent percepció ciutadana de saturació en vers els "nous residents" (eventuals) de la ciutat.
  - També ha generat la *progressiva transformació del teixit econòmic tradicional*, de caràcter plural i divers, per noves activitats econòmiques

<sup>47</sup> Ens referim, aquí, a l'habitatge *permanent*, en el sentit que li dóna l'article 2.1 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

vinculades al turisme, més especialitzades. En aquest sentit s'està produint un *canvi accelerat de model econòmic*: del model que podríem anomenar "vernacular", basat en la diversitat i complexitat, a un de nou, molt més especialitzat al basar-se en una mena de mono-cultiu turístic. Aquesta transformació està tenint lloc no només per la proliferació d'hotels, així com en general establiments d'allotjament turístic, sinó també per la progressiva substitució del teixit comercial tradicional de barri per noves activitats econòmiques, com ara bars i restaurants, marcades pel signe de la turistificació. S'està produint, en conseqüència, una mena de *gentrificació econòmica*, resultant de l'expansió de l'activitat turística en les àrees centrals de la ciutat.

- Però sens dubta l'efecte més destacat de la progressiva turistificació de la ciutat, el representa la *progressiva substitució de l'habitatge permanent per allotjaments de caràcter turístic*, amb la corresponent *gentrificació* que aquest fet genera. Gentrificació turística, mes que no pas del perfil social dels residents.

3. L'evolució dels usos urbans manifestada per l'anàlisi del Cadastre (2000-2008-2016), malgrat les limitacions inherents a aquesta font de dades, permet comprovar l'efecte de la progressiva turistificació de la ciutat en l'ús residencial. *L'evolució del pes relatiu de cada ús per districtes* (mesurat com a canvi percentual, entre 2000 i 2016, de la presència d'un determinat ús en el parc immobiliari del districte) *permet comprovar una caiguda generalitzada de l'ús d'habitatge*<sup>48</sup> a més de l'ús industrial. Les dades d'origen cadastral denoten, per tant, una *clara i generalitzada reducció del protagonisme de l'habitatge a la ciutat*. Als efectes que aquí ens ocupen, la comparació dels usos residencial (habitatge) i turístic (hoteler), es pot comprovar que, pel que fa a l'ús hoteler, els increments més acusats en termes absoluts s'han produït, entre 2000 i 2016, en els districtes de l'Eixample, Sant Martí i Ciutat Vella, probablement les àrees de la ciutat on s'estan produint processos de gentrificació turística més acusats. En conseqüència, *pot afirmar-se, a la llum de la informació cadastral, que l'increment de l'especialització hotelera s'ha realitzat en detriment (restricció) de l'oferta residencial* (total, no solament d'habitatge permanent).

4. *Aquesta restricció de l'oferta residencial escara es més acusada si s'observa des de la perspectiva de l'habitatge permanent*. En aquest cas la reducció de l'estoc d'habitatge s'ha produït no solament en termes relatius (es a dir en relació a la resta d'usos, com es destaca en la conclusió n. 3), sinó també en termes absoluts. Així el nombre de llars, el qual va créixer entre 2001 i 2010, s'ha anant

<sup>48</sup> Entenem aquí per "ús d'habitatge" el que com a tal està recollit al Cadastre (vegi's nota n. 8).

reduint entre 2010 i 2016, percentatge que s'incrementa a nivells especialment significatius a barris de forta demanda turística, com ara el Gòtic, la Barceloneta, el Raval, el Poble Sec, La Sagrada Família o la Dreta de l'Eixample<sup>49</sup>. *Barcelona va perdent habitatges principals des de principis d'aquesta dècada, moment en que el fenomen turístic es fa cada cop més intens*.

5. *Els habitatges d'ús turístic representen la principal amenaça a l'ús residencial convencional (habitatge permanent)*. Oferta turística té dos components diferenciats: l'oferta oficial, formal, d'HUTs amb llicència (9.706 habitatges, a maig de 2016). I la resta d'oferta, informal, d'habitatges turístics, comercialitzada principalment per mitjà d'Airbnb (5.986 habitatges dels 7.870 ofertats a l'esmentada pàgina web). *L'oferta total d'habitatges d'ús turístic a Barcelona s'estima, per tant, en 15.692 places* (9.706 formals, i 5.986 informals, a gener-maig de 2016).

6. Per la seva banda, les HUTs (formals i informals) ofereixen un total de 101.776 places turístiques, les quals sumades a les 74.368 places hoteleres, representen un total de 176.144 places turístiques a la ciutat (184.703 si es consideren els albergs i residències d'estudiants). *Les places turístiques arriben, per tant, al 10,83% respecte als residents empadronats a Barcelona*. Dels 23 barris amb més de 1.000 places turístiques i del 10% de places per habitant, hi destaquen de forma molt especial el Barri Gòtic (68,05% places turístiques per habitant), la Dreta de l'Eixample (65,64%), Diagonal Mar i Front Marítim (40,79%), l'Antiga Esquerra de l'Eixample (25,42%), el Raval (25,38%), Vila Olímpica (24,11%), Hortafrancs (23,05%), el Parc i la Llacuna del Poble Nou (22,65%), Sant Pere – Santa Caterina i la Ribera (22,6%), la Barceloneta (21,03%), i la Vila de Gràcia (20,62%). En tots aquests barris es pot considerar que *la pressió turística es molt elevada, condicionant de forma negativa potencialment l'activitat residencial*.

7. A Barcelona, segon es desprèn de l'anàlisi cadastral, existeixen en l'actualitat 828.387 habitatges, dels quals 658.962 podrien ser considerats habitatges principals al tenir població empadronada. Front a aquestes dades, els 15.692 habitatges turístics, encara que signifiquen només l'1,89% del total d'habitatges, així com el 2,38% dels principals, representen el 9,26% dels habitatges "no principals", es a dir dels que no tenen a ningú empadronat. Vist des d'aquesta perspectiva, els habitatges turístics tenen un pes no

<sup>49</sup> No tots els barris d'acusat atractiu turístic ha vist de créixer el nombre de llars. Alguns han experimentat un procés contrari, incrementant també el nombre d'habitatges permanents. Es el cas, per exemple, de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poble Nou.

menyspreable. Si les dades del Cens de 2011 i del Cadastre 2016 son fiables, els habitatges “no principals” haurien crescut entre 2011 i 2016 en unes 48.397 unitats, mentre que els habitatges “principals” haurien disminuït en 25.116 unitats. Des d’aquesta perspectiva, una part significativa de l’increment total del parc d’habitatge (un 67,40%) hauria anat a alimentar la demanda turística, la qual representaria una proporció significativa (un 32,42%) de l’increment de l’estoc d’habitatge “no principal”. *L’oferta d’HUTs, per tant, ha condicionat de forma significativa l’evolució del parc d’habitatge “no principal”, així com, possiblement, es en part causant de la reducció de l’estoc d’habitatge “principal”.*

8. El que si es un fet indubtable es que *els HUTs representen una proporció significativa de l’oferta d’habitatge en lloguer*. Encara que els HUTs representen només un 6,1% del *parc d’habitatge en lloguer* segons les dades del Cens de 2011, si els comparem amb *l’oferta d’habitatge en lloguer*, llavors canvia de forma significativa la imatge de la incidència de l’oferta turística en el mercat residencial. A Barcelona el número de contractes (absorció) d’habitatge en lloguer (2015) va ser, segon l’INCASOL, de 40.623 unitats, el que implicaria que *l’habitatge turístic representa una proporció molt significativa del mercat anual d’habitatge convencional (de llarga durada): un 38,63%!!* Impacte encara més elevat si atenem del nombre d’habitatges de lloguer en oferta en un moment concret: *els lloguers turístics representaven, en el moment de realitzar aquest informe, un 155% més que els habitatges en lloguer convencional!!*
9. Si s’analitza *l’evolució dels preus en venda de l’habitatge*, un cop superada la crisi econòmica que es va iniciar el 2007, es constaten dos elements fonamentals: per un costat, la progressiva polarització dels preus arreu la ciutat (els districtes més rics han vist incrementar el preu mitjà de l’habitatge més que no pas els districtes mes pobres) i, per un altre, l’increment acusat dels preus residencials allà on la demanda turística es més elevada. L’actual fase de recuperació econòmica es un procés complex que no es limita a incrementar la polarització urbana. També està provocant un *canvi en l’estructura tradicional dels preus de les àrees de la ciutat on el turisme té un protagonisme singular*. En el conjunt del període analitzat (2002-2016), *els districtes que han experimentat un increment relatiu de preus més elevat han estat, precisament, els d’un perfil turístic més accentua*. Hi destaca en especial Ciutat Vella, la qual amb un increment dels preus respecte 2002 del 62% es troba molt per sobre de la mitjana de la ciutat. També per sobre de la mitjana de Barcelona hi destaquen l’Eixample (amb un increment del 38%) i Sant Martí (34%). *El turisme, per tant, sembla tenir un protagonisme singular en l’evolució dels preus en venda de l’habitatge a Barcelona.*

10. L’anàlisi de *l’evolució del mercat de lloguer* atorga un resultat complementari de l’anterior. Hi destaca, en primer lloc, una reactivació més acusada del submercat de lloguer en relació al de venda, fruit del canvi de tendències experimentades en el mercat de l’habitatge, així com també, possiblement, de l’efecte del turisme. Segons les dades publicades en web (Departament d’Estudis Fiscals de l’Ajuntament de Barcelona i Idealista), els preus de lloguer han assolit el 2015 i 2016 els màxim històrics observats, a diferència dels preus en venda, on encara no s’haurien superat els valors de 2007-2008. En tot cas, l’evolució dels preus de lloguer entre 1992 i 2016 mostra com els barris amb un major creixement s’han concentrat en els districtes amb forta demanda turística: Ciutat Vella (amb un increment del 196%, front a la mitjana de la ciutat, del 116%), Sant Martí (153%), Eixample (146%) i Gràcia (126%).
11. Com a conclusió dels punts 9 i 10 anteriors, *es pot afirmar que tant des de la perspectiva de l’evolució dels preus de venda i de 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*
12. Les dades analitzades en el present Informe demostren amb tota claredat que *el mercat immobiliari d’origen turístic denota una major rendibilitat que l’habitatge: l’ús hotelier*, per exemple, segon es desprèn dels estudis de mercat relatius a la Ponència de Valoració Cadastral de Barcelona de 2017, *es més rendible que l’ús residencial en totes les zones de la ciutat on existeixen hotels en l’actualitat*. Segon el principi del “major i més intensiu ús possible” (o “rendiment òptim” en la terminologia cadastral), l’ús hotelier tendeix econòmicament a desplaçar l’habitatge, donada l’àmplia compatibilitat d’usos establerta a la normativa urbanística vigent (vegi’s conclusió n. 1).
13. Juntament amb l’ús hotelier, *l’elevada rendibilitat dels habitatges d’ús turístic representen la principal competència de l’ús residencial d’habitatge principal*. L’anàlisi dels preus ofertats pels HUTs així com llur comparació amb els lloguers residencials convencionals denota que els lloguers turístics multipliquen entre 2 i 5,5 vegades el lloguer d’habitatge convencional. Es pot afirmar, per tant, que *el HUTs juguen en una altra lliga que no pas els lloguers d’habitatge principal*, representant una seriosa competència a l’activitat residencial de primer habitatge. Així la rendibilitat mitjana “bruta”<sup>50</sup> dels HUTs es situa en el 12,4%,

<sup>50</sup> La rendibilitat, o yield, “bruta” d’una inversió immobiliària es calcula com la proporció existent entre el conjunt d’ingressos anuals potencials d’un immoble i el seu valor en venda. En el cas dels HUTs, donada l’existència de factors econòmics diferencials amb l’habitatge, com ara una molt més elevada



front al 3,6% del lloguer d'habitatge (INCASOL, 2015). Malgrat que la rendibilitat "neta"<sup>51</sup>, real, dels HUTs es acusadament inferior a l'anterior, es situa en un 6,6%, de l'ordre de 3 punts percentuals per sobre del lloguer d'habitatge. Aquest diferencial es tan acusat que genera una tendència progressiva a detreure habitatges de l'oferta residencial convencional per destinar-los a habitatge turístic. Des del punt de vista estrictament econòmic, per tant, no existeix cap mena de dubte: *l'activitat turística es acusadament més rendible que la residencial*, el que provoca la progressiva sostracció de l'oferta d'habitatge permanent en benefici dels HUTs (com s'ha destacat a les conclusions 3 a 8), així com la pressió a l'alça en els preus residencials.

---

Un cop analitzades les causes urbanístiques i econòmiques de l'actual situació de conflicte entre l'activitat turística i residencial (es a dir, la regulació dels usos establerta en el planejament vigent així com l'evolució de l'oferta i la demanda de l'activitat turística) i la incidència del turisme (tant l'ús hotelier, com els habitatges turístics) en l'ús d'habitatge, especialment pel que fa a l'evolució dels preus de la vivenda (en els segments de venda i de lloguer), un cop estudiada també la comparació entre els preus turístics (cost d'oportunitat de l'ús hotelier i dels HUTs) en relació als preus residencials, *el present Informe ha buscat a contrastar la hipòtesi relativa a que l'activitat immobiliària turística afecta negativament l'accessibilitat a l'habitatge*. En aquest sentit, s'han realitzat un conjunt de models explicatius de la diferenciació espacial dels preus de lloguer (contractes registrats i ofertes web) i de venda entre els diferents barris de Barcelona. Les conclusions més significatives són les que es destaquen a continuació:

14. *En relació al mercat de lloguer es dibuixen dos submercats clarament diferenciats tant en el nivell de preus com en el grau de la incidència de l'activitat turística. Per un cantó el d'habitatge permanent (fidelment representat per la base de dades de contractes d'arrendament de l'INCASOL), on les renovacions d'una gran part dels contractes LAU es produeix amb "lògiques no estrictament de mercat", i, per un altre cantó, el lloguer d'habitatge ofertat en web (Habitaclicia), on es produeix una incidència més evident de les tendències de mercat. Segmentació del mercat que s'evidencia comparant els preus mitjans resultants d'ambdós submercats: 778 €/mes en el*

ratio de vacants (es a dir, de temps on l'habitatge està desocupat), així com de costos de manteniment, es més convenient utilitzar la rendibilitat "neta", un cop descomptats els esmentats factors diferencials.

<sup>51</sup> Per al càlcul de la rendibilitat neta s'ha considerat: 1) la ratio de vacants dels HUTs (un 30,1% segon dades publicades per Barcelona Turisme, Estadístiques de Turisme Barcelona i Entorn, 2015), 2) el percentatge de benefici de l'activitat empresarial destinada a la gestió de l'ús turístic (que s'ha estimat en un 15% sobre els ingressos nets), i 3) els costos addicionals de manteniment dels HUTs en relació als habitatges convencionals (que s'ha quantificat en un 10% de la renda neta obtinguda en els passos anteriors).

*cas dels contractes registrats (INCASOL, 2 trimestre de 2016) front a 1.313 €/mes en el cas de les ofertes web (Habitaclicia, abril 2016). Malgrat que una part d'aquesta diferència de preus (no superior, en tot cas, al 5-10%) pot estar motivada pel fet de tractar-se, en el cas de la informació web, de lloguers "d'oferta", i no pas de contractes tancats efectivament), s'evidencien dos circuits molt diferenciats de formació de preus residencials.*

15. *Aquests circuits diferenciats s'evidencien de forma inequívoca en els distints factors determinants de la formació espacial dels lloguers en ambdós submercats. Els models de regressió assajats evidencien un protagonisme molt més gran dels factors "endògens" (i, en especial, de la renda familiar disponible del barri) en el submercat de lloguer d'habitatge permanent (INCASOL). En canvi els factors "exògens" (l'atractiu turístic o el preu dels HUTs) determinen en una mesura més acusada els lloguers d'habitatge ofertats en web. Així, per exemple, la renda familiar està molt correlacionada amb els lloguers d'habitatge convencional ( $R^2 = 0,921$ ), però força menys amb els lloguers residencials ofertats en web ( $R^2 = 0,749$ ). En canvi els preus dels HUTs es mostren clarament més correlacionats amb aquests últims ( $R^2 = 0,506$ ) que amb els lloguers d'habitatge permanent ( $R^2 = 0,413$ ).*
16. *Els contractes registrats a l'INCASOL confirmen un paper modest dels factors relacionats amb el turisme. La inclusió en el model de regressió de la variable "barri turístic" (entenent com a barris turístics aquells amb una ratio "places turístiques / número de persones empadronades" o "nombre d'HUTs / nombre d'habitatges principals" superior al 15%) demostra la incidència del turisme en la formació dels lloguers residencials convencionals (INCASOL). Aquesta incidència, però, es relativament modesta, representant només l'elevació d'uns 33 euros/mes del lloguer d'habitatge, el que representa, com a mitjana, el 4,4% del lloguer mensual mig de Barcelona (743,9 euros l'any 2015)<sup>52</sup>.*
17. *En els lloguers ofertats en web (Habitaclicia), en canvi, l'efecte de la competència turística es molt més acusada. El model de regressió explicatiu del patró espacial dels preus inclou la variable del "lloguer equivalent mensual dels HUTs" en la formació dels lloguers residencials. Incidència, però, acusadament reforçada respecte a la mostra de l'INCASOL, a l'aportar entre un 31,3% (calculat en funció dels coeficients de regressió del model conjunt de les variables "endògenes" i "exògenes") i un 50,6% (en funció al model exclusiu de les variables "exògenes"), front al 4,4% del lloguer mensual dels contractes*

<sup>52</sup> El model amb només variables "exògenes" explica, com s'ha indica prèviament, un 41,3% de la variació espacial dels lloguers registrats a l'INCASOL. Proporció molt superior al 4,4% resultant del model conjunt "endogen/exogen". La raó d'aquesta aparent contradicció es deu a l'elevada col·linealitat existent entre variables exògenes i endògenes.

registrats a la Generalitat. *L'anàlisi de l'estructura espacial dels lloguers residencials confirma, per tant, la incidència de la competència generada per l'activitat turística. Aquesta incidència, però, es més acusada en el mercat de lloguers ofertats en web (Habitaclic) que no pas en els contractes registrats a l'INCASOL.* Com s'ha indicat a la conclusió n. 15, aquests últims semblen reflectir de forma més intensa les característiques endògenes del mercat residencial, responent de manera menys acusada a factors d'ordre "turístic". Contràriament les ofertes publicades en web (les quals inclouen el lloguer de "temporada", però no pas les renovacions dels contractes residencials als mateixos usuaris que ocupen els habitatges) son més sensibles a les variables "exògenes", i molt especialment al lloguer dels allotjaments turístics. *Segmentació del mercat de lloguer resultat de l'acusada tensió produïda per la competència dels HUTs.*

18. De forma complementària al realitzat amb el mercat de lloguer, l'Informe ha analitzat la *incidència dels preus turístics (HUTs) en el preus de venda dels habitatges* (Idealista, 2015). En aquest sentit es de destacar que *el mercat turístic (HUTs) sembla afectar més als preus en venda dels habitatges, que no pas als lloguers* especialment als registrats per l'INCASOL. Aquest fet suggereix que el negoci dels HUTs, el qual participa moderadament en la determinació espacial dels lloguers convencionals d'habitatge, incideix de forma significativa en el *valor residencial*, a l'interioritzar els preus de l'habitatge les oportunitats relatives que atorga el sector turístic. El mercat en venda dels habitatges sembla anticipar, d'aquesta forma, les expectatives de negoci derivades del mercat turístic. *La seva lògica de formació de preus s'allunya de la més endògena dels lloguers residencials convencionals, per atendre la potencialitat de rendiments econòmics més elevats, derivades del mercat turístic.* En l'actualitat altres factors, a més de la RFD, determinen la formació espacial dels preus residencials (en venda) a Barcelona. El model de regressió explicatiu del patró espacial dels preus en venda dels habitatges permet estimar que *les variables "exògenes", pròpies de l'atractiu turístic*, com ara el lloguer imputable per mes als HUTs, *aporten entre un 34,3% (calculat en funció dels coeficients de regressió del model conjunt de les variables "endògenes" i "exògenes") i un 71% (en funció al model exclusiu de les variables "exògenes").*

---

En conclusió de tot l'anterior, *sembla provat l'efecte negatiu de l'escreix d'activitat turística en el mercat de l'habitatge.* La major rendibilitat econòmica dels usos hotelier i

d'habitatge d'ús turístic respecte a l'habitatge permanent està provocant la progressiva substitució de l'ús residencial per les esmentades activitats turístiques. Reducció de l'oferta d'habitatge principal especialment significada en els barris d'atractiu turístic més acusat. Gentrificació turística que afecta igualment la formació de preus residencials, especialment en els segments de lloguer ofertat en web i de venda dels habitatges. En el cas de lloguer, segmentant el mercat entre un (progressivament decreixent) sector d'habitatge permanent acollit a la legislació d'arrendaments urbans (LAU) i un volàtil sector ofertat en web, molt més sensible a la competència turística. I en el cas de venda, amb un mercat que incorpora de forma progressivament creixent els factors exògens vinculats als preus turístics, front al tradicional efecte dels factors endògens. En ambdós casos, però, lloguer i venda s'està produint un progressiu encariment dels preus residencials, amb el corresponent efecte de reduir l'accessibilitat l'habitatge per part dels residents a Barcelona.

Els dos efectes identificats, reducció de l'oferta d'habitatge permanent i increment dels preus de lloguer i venda residencials, provocats per la proliferació incontrolada de l'activitat turística, posen en perill el model urbà establert pel planejament urbanístic vigent (PGM 1976), justificant plenament la regulació de l'activitat turística proposada pel Pla Especial Urbanístic per a la Regulació dels Establiments d'Allotjament Turístics, Albergs de Joventut, Residències Col·lectives d'Allotjament Temporal i Habitatges d'Us Turístic, actualment en tràmit.

Barcelona, desembre de 2016.

Josep  
Roca  
Cladera

Firmado digitalmente por Josep  
Roca Cladera  
Nombre de reconocimiento  
(DN): cn=Josep Roca Cladera,  
o=UPC, ou=CPSV,  
email=josep.roca@upc.edu,  
c=<n  
Fecha: 2017.01.09 13:05:35  
+01'00'

Josep Roca

Director del Centre de Política de Sòl i Valoracions

Universitat Politècnica de Catalunya



AJUNTAMENT DE BARCELONA

**INFORME SOBRE LA  
INCIDÈNCIA DE LA LLEI DE  
GARANTIA DE LA UNITAT  
DE MERCAT EN  
L'APROVACIÓ DEL PEUAT I  
DEL PEUHUT**

29 de juliol de 2016

**Índex**

RESUM EXECUTIU .....	1
INFORME SOBRE LA INCIDÈNCIA DE LA LLEI DE GARANTIA DE LA UNITAT DE MERCAT EN L'APROVACIÓ DEL PEUAT I DEL PEUHUT .....	6
I. ANTECEDENTS .....	6
II. LES MESURES CONTEMPLADES EN EL PEUAT I EN EL PEUHUT SOBRE ELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS I EN PARTICULAR ELS HABITATGES D'US TURÍSTIC .....	9
III. LA COMPATIBILITAT DEL PEUHUT I DEL PEUAT AMB LES DISPOSICIONS DE LA DIRECTIVA DE SERVEIS .....	17
3.1 La Directiva de Serveis i el seu àmbit d'aplicació .....	17
3.2 L'extensió dels principis de la DSMI a la legislació espanyola .....	21
3.3 El PEUHUT i el PEUAT tenen una raó i un contingut eminentment urbanístic .....	24
IV. LES DISPOSICIONS DE LA LGUM POTENCIALMENT APPLICABLES AL PEUHUT I AL PEUAT. ....	28
V. ANÀLISI DE LES LIMITACIONS DEL PEUAT A L'ESTABLIMENT D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS I HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A LA LLUM DELS PRINCIPIS DE NECESSITAT I PROPORCIONALITAT .....	29
5.1 Antecedents i context de les mesures adoptades .....	29
5.2 Els objectius del PEUAT (i del PEUHUT) entren dins de la categoria de "raons imperioses d'interès general" .....	30
5.3 Les mesures adoptades són necessàries i proporcionades, i no discriminatòries .....	33
VI. PUNTS SOBRE ELS QUE CAL INCIDIR PER REFORÇAR LA POSICIÓ DE L'AJUNTAMENT EN CAS DE LITIGI SOBRE EL PEUAT I EL PEUHUT.....	41
VII. ELS PROCEDIMENTS DE LA LGUM .....	43
7.1 Àmbits de possible litigiositat administrativa o contenciosa .....	43
7.2 Procediments previstos a la LGUM i la seva relació amb els recursos administratius ordinaris (administratius o contenciosos administratius) .....	43



**RESUM EXECUTIU**

1. Tant el PEUHUT com el PEUAT són instruments urbanístics que limiten l'establiment a la ciutat de Barcelona d'allotjaments i habitatges d'ús turístic ("HUTs") i, per tant, són susceptibles de ser analitzats a l'empara de la lliure llibertat d'establiment en el sentit definit per la Directiva de Serveis ("DSMI") i la Llei de Garantia d'Unitat de Mercat ("LGUM").

**Excepció a l'aplicació de la llibertat d'establiment als plans urbanístics**

2. Entenem que hi han arguments per defensar que tant el PEUHUT com el PEUAT, així com els actes adoptats en la seva aplicació, poden beneficiar-se de l'excepció a l'aplicació la DSMI i de la LGUM a l'empara del Considerant Novè del Preàmbul de la DSMI, en el sentit de que les seves disposicions s'apliquen als requisits que afecten a l'accés o al exercici d'una activitat de serveis, però no als requisits de les normes que regulen o afecten específicament a l'activitat de serveis, però que han d'ésser respectades tant pels prestadors de serveis com pels particulars, normes tals com les relatives a l'ordenació del territori o l'urbanisme.
3. Aquesta postura ha estat admesa pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en 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" i les sentències de 16 de juliol de 2014 i de 5 de novembre de 2014, referents al "Pla especial de concurrència pública, hostaleria i d'altres serveis del districte de Ciutat Vella, de Barcelona", a les que cal afegir la sentència de 2 d'abril de 2014, també sobre el Pla especial de Ciutat Vella.

**Requisits de les mesures limitatives de la llibertat d'establiment per no infringir la LGUM**

4. Malgrat que es pot argumentar que l'urbanisme està exclòs de l'àmbit de la DSMI, i per tant hauria d'estar també exclòs de l'àmbit d'aplicació de la LGUM, a les Memòries del PEUHUT i del PEUAT es reconeix que els dos plans estan subjectes a la normativa reguladora del lliure accés i exercici de les activitats de serveis, i per tant, i encara que a títol subsidiari, les seves disposicions s'analitzen en aquest Informe sota la LGUM.
5. La LGUM estableix en el seu article 16 el principi de lliure iniciativa econòmica, pel qual l'accés a les activitats econòmiques i el seu exercici a l'Estat espanyol es lliure i exigeix al seu article 5 que qualsevol mesura adoptada per una administració pública (incloent els organismes pertanyents a les comunitats autònomes) que limiti o estableixi requisits per al desenvolupament d'una activitat ha de complir quatre condicions per no incórrer en la infracció prevista a la LGUM:
  - (i) Ha d'estar justificada per una raó imperiosa d'interès general.
  - (ii) Ha de ser necessària,
  - (iii) Ha de ser proporcional, i

(iv) No discriminatòria.

6. La LGUM, per remissió a l'article 3.11 de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici reconeix que la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà és una raó imperiosa d'interès general. El Tribunal de Justícia de la Unió Europea ("TJUE") també ha admès que l'ordenació del territori i la protecció del medi ambient són raons imperioses d'interès general.

**Les mesures del PEUHUT i del PEUAT haurien de ser amb caràcter general considerades necessàries i proporcionades per assolir els objectius que els justifiquen**

7. Els objectius del PEUAT i del PEUHUT entren dins de la categoria de raons imperioses d'interès general, i, per tant, poden justificar imitacions a la llibertat d'establiment.
8. Per altra banda, entenem que, malgrat la reticència de les autoritats de competència (ACCO i CNMC) per acceptar aquest tipus de limitacions, hi ha arguments per defensar que la majoria de les mesures adoptades, tant al PEUHUT com al PEUAT, són necessàries, proporcionades, i no discriminatòries, i per tant compatibles amb la DSMI i la LGUM. En particular, aquesta conclusió s'aplica al sistema de notificació i autorització prèvia; a les prohibicions d'establiment de nous allotjaments turístics i HUTs a la zona de decreixement i les limitacions d'establiment a les altres zones de la ciutat; a la prohibició de substitució de l'ús d'habitatge i ubicació en edifici exclusiu; i a les distàncies mínimes i densitat màxima de places.
9. Això no obstant, s'observa que la mesura de decreixement a la ZE-1 no contempla cap límit, és a dir, no es contempla ni al PEUAT ni al PEUHUT un sistema de mínims que estableixi quin és el límit de decreixement a aquesta zona a partir del qual es permetria l'establiment de nous HUTs. L'establiment d'aquest límit permetria argumentar millor el caràcter proporcional de la mesura.
10. Pel que fa als HUTs, la prohibició d'establir nous HUTs afecta també a les denominades ZE-2 i ZE 4. A nostre parer, s'hauria de reforçar l'argumentació que es conté a les memòries del PEUHUT y del PEUAT sobre la prohibició l'establir nous HUTs a aquestes zones, especialment en relació a la ZE-4, ja que, en tant en quant aquesta zona no integra barris amb una especial pressió turística, sembla difícil justificar sota la LGUM una prohibició absoluta d'establiment de nous HUTs.
11. Es tracta, en definitiva, de mesures que en general semblen proporcionades atès l'objectiu que tenen assignat, és a dir, evitar que la massificació d'establiments turístics condueixi a un desplaçament de la població resident a Barcelona, en tant en quant el gran creixement de la població flotant generada per l'augment descontrolat d'establiments destinats a allotjament turístic està propiciant una desestructuració social als barris, amb problemes de convivència i repercussions tant en la qualitat de vida dels residents habituals, en l'accés a l'habitatge, en la qualitat ambiental dels espais urbans, com en la qualitat del turisme. Això no obstant, entenem que és necessari regular al mateix PEUAT al menys les línies bàsiques del sistema de baixes d'establiments turístics i la seva assignació per autoritzar nous establiments i reforçar alguns punts en el sentit apuntat a l'Apartat VI d'aquest Informe.

12. Per contra, l'exigència en relació als HUTs d'acreditar la capacitat de l'empresa d'assistència i manteniment de l'habitatge per tal de comparèixer, si s'escau, a l'emplaçament amb un termini màxim de 30 minuts, en cas de que se'ls requereixi per part dels responsables municipals, o el propietari, o l'exigència d'un aval, són en principi difícil justificar des del punt de vista dels principis de necessitat i proporcionalitat.
13. Finalment, la justificació per l'exigència d'un aval no s'explica a les memòries del PEUAT i del PEUHUT, i aquesta justificació és encara més necessària si tenim en compte que aquest no és un requisit dels habitatges d'ús turístic segons l'article 67 del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjaments turístic i d'habitatges d'ús turístic. Tampoc es regula la seva quantitat. En aquestes circumstàncies, entenem que és difícil que aquest requisit superi els tests de necessitat i proporcionalitat de la LGUM.

**Principals procediments de la LGUM a l'abast dels operador econòmics i possibilitat de demanar mesures cautelars**

14. En el cas de que un operador econòmic decidís impugnar el PEUHUT o el PEUAT, o un acte administratiu adoptat en aplicació d'un d'aquests plans, aquest pot activar el procediment administratiu de l'article 26 de la LGUM i/o el procediment contenciós administratiu especial de l'article 27 de la LGUM.
15. Aquest dos procediments poden ser alternatius o bé complementaris. Això implica que la sol·licitud de l'operador econòmic a la Comissió Nacional dels Mercats i la Competència ("CNMC") perquè interposi el recurs especial sota l'article 27 no requereix que prèviament aquest hagi presentat la reclamació administrativa prèvia a la Secretaria del Consell per a la Unitat de Mercat ("SECUM") a l'empara de l'article 26 de la LGUM.
16. L'anàlisi dels casos on la CNMC ha interposat el recurs contenciós especial demostra que normalment s'ha presentat primerament una reclamació davant la SECUM i posteriorment, a la vista de si la decisió de la autoritat competent afectada satisfia o no els interessos de l'administrat, es presenta la sol·licitud a la CNMC demanant la interposició del recurs especial sota l'article 27 de la LGUM. Aquest *modus operandi* s'explica perquè normalment els operadors consideren que l'informe de la SECUM reforça la seva posició a l'hora de demanar-li a la CNMC la presentació del recurs contenciós especial.
17. **La via de l'article 26** permet presentar una reclamació davant de la SECUM dins del termini d'un mes a comptar a partir de l'endemà de la notificació o publicació del acte que es de denuncii; en el nostre cas, la publicació de l'aprovació definitiva del PEUHUT o del PEUAT o la notificació de la resolució de la unitat de l'Ajuntament competent. Aquesta reclamació pot presentar-se amb independència de que s'hagi esgotat o no la via administrativa. Aquesta reclamació de caire administratiu no faculta a l'operador econòmic a demanar mesures cautelars.
18. La SECUM no és un òrgan resolutori, sinó de coordinació en la tramitació de la reclamació, ja que la remet a l'òrgan afectat perquè es pronunciï, i també un òrgan informant, en tant en quant elabora un informe propi, preceptiu i no vinculant, en un termini de 10 dies des de la presentació de la reclamació, que és remès al operador

econòmic reclamant juntament amb la decisió sobre la reclamació adoptada per l'autoritat competent afectada, que esgota la via administrativa.

19. En aquest moment, l'administrat pot, o bé activar el procediment de l'article 27 (recurs contenciós-administratiu especial) o bé presentar un recurs administratiu ordinari contra la resolució de la autoritat afectada.
20. **Si la via escollida es la de l'article 27**, l'administrat ha de presentar una sol·licitud davant de la CNMC per demanar-li que interposi davant de la Sala de lo Contenciós-Administratiu de l'Audiència Nacional el recurs contenciós-administratiu especial contra la mesura impugnada. Aquest recurs es tramita sota un procediment especial previst a la Llei Reguladora de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa ("LJCA").
21. La CNMC disposa de cinc dies per decidir si interposa o no el recurs contra la mesura denunciada. El termini de dos mesos per interposar el recurs previst a la LJCA comença a comptar, en el cas de que el recurs s'interposi a sol·licitud del operador econòmic, des de la presentació de la sol·licitud a la CNMC. L'operador que ha instat aquest procediment pot personar-se en qualitat de recurrent. Això implica que en el cas de que la CNMC raó decidís desistir del procediment, l'operador personat podria continuar amb el procediment.

**Mesures cautelars contra el PEUHUT, el PEUAT o actes d'aplicació**

22. La CNMC està facultada per sol·licitar en el seu escrit d'interposició del recurs especial la suspensió de la aplicació de l'acte impugnat. És important tenir en compte que una vegada sol·licitada la suspensió aquesta es considera atorgada automàticament (*inaudita altera parte*) amb l'admissió a tràmit del recurs i sense necessitat de prestació de fiança. Per tant, aquesta suspensió *ad cautelam* es produeix *ex lege*, és a dir, no es necessita cap resolució del òrgan jurisdiccional.
23. En aquest escenari, l'Ajuntament de Barcelona pot sol·licitar a l'Audiència Nacional l'aixecament d'aquesta mesura cautelar en el termini de tres mesos des de la seva adopció ("*en el plazo de tres meses desde su adopción*"), i per justificar tal petició haurà d'acreditar que l'aixecament de tal mesura no causa una pertorbació greu dels interessos generals o de tercers.
24. Fins a la data, dels casos que han estat tramesos sota l'article 27 de la LGUM (24 en total) i les informacions que hem pogut recavar informalment es desprèn que la CNMC no ha sol·licitat normalment la suspensió cautelar de les mesures impugnades i quan ho ha fet ha estat en casos molt "flagrants". Tot i que aquesta és una informació que no es proporciona a la pàgina web de la CNMC, les informacions informals que hem pogut recavar indiquen que només "en dues o tres ocasions" la CNMC ha sol·licitat en el seu recurs la suspensió cautelar de la mesura impugnada i que l'Audiència Nacional hauria rebutjat la petició de cautelars en dues ocasions.
25. A nostre parer, aquesta postura de la CNMC respecte de les mesures cautelars podria explicar-se per dos raons: per una banda, perquè la CNMC podria tenir en compte les possibles reclamacions de danys i perjudicis derivades d'una sol·licitud en aquest sentit, i d'altra banda, pel fet de que l'operador econòmic suposadament afectat per la mesura

restrictiva impugnada no ho ha demanat en la seva sol·licitud a la CNMC. En tot cas, això no significa que en el futur la CNMC no es pugui plantejar demanar recurrentment la suspensió cautelar de la mesura impugnada, ja que la LGUM no exigeix com a requisit per demanar la mesura cautelar la prèvia petició per part de l'administrat afectat, si bé aquesta possibilitat de canvi d'estratègia per part de la CNMC ens sembla poc probable.

**El recurs ordinari i la seva interrelació amb els procediments de la LGUM per garantir la unitat de mercat**

26. La LGUM no modifica el règim de recursos ordinaris a l'abast dels administrats. Solament quan els motius d'impugnació en el recurs ordinari es basen també en la infracció de la llibertat d'establiment i de circulació la via de l'article 26 i la de l'article 27 esdevenen alternatives al recursos ordinaris.
27. En relació amb l'aprovació definitiva del PEUHUT i del PEUAT, o als actes d'aplicació de les seves disposicions, es poder donar els següents escenaris alternatius en el cas de que els motius d'impugnació al·legats siguin la vulneració de la llibertat de circulació i establiment:
- a) L'operador econòmic decideix esgotar la via administrativa i si el seu recurs es desestima presentar recurs contenciós administratiu ordinari. En el cas de disposicions de caire general, com els acords d'aprovació definitiva del PEUHUT o del PEUAT, pot presentar directament el recurs contenciós administratiu davant del TSJC.
  - b) Presentar una reclamació administrativa prèvia davant la SECUM (article 26 LGUM). Si la reclamació no fos atesa per l'Ajuntament, l'administrat pot presentar una queixa davant de la CNMC a l'empara de l'article 27 sol·licitant-li la presentació del recurs contenciós administratiu especial i dins d'aquest la sol·licitud de mesures cautelars.
  - c) Presentar directament una queixa davant de la CNMC, prescindint de la reclamació administrativa prèvia de l'article 26, demanant a la CNMC la presentació del recurs contenciós-administratiu especial de l'article 27 de la LGUM. En aquest cas, s'ha d'haver esgotat la via administrativa.
  - d) Presentar una reclamació administrativa prèvia davant de la SECUM a l'empara de l'article 26 de la LGUM i en el cas de que la reclamació no fos atesa per l'Ajuntament, presentar un recurs contenciós administratiu ordinari contra la mesura impugnada al·legant la vulneració de la LGUM.
  - e) Si la CNMC no accepta presentar un recurs contenciós administratiu a l'empara de l'article article 27, l'administrat està facultat per interposar un recurs contenciós administratiu ordinari.
  - f) Si la CNMC decideix finalment interposar el recurs contenciós especial previst a l'article 27, les opcions de l'operador són les següents:

1. No fer res.

2. Personar-se en el procés contenciós especial com part co-demandant.
3. Presentar un recurs ordinari per motius diferents als de la LGUM (per exemple, defectes de forma).
4. Presentar un recurs ordinari per motius diferents als de la LGUM (per exemple, defectes de forma) i personar-se com co-demandant en el procés contenciós especial.
5. Presentar un recurs ordinari per motius previstos a la LGUM (vulneració de la llibertat d'establiment i de circulació), si bé en aquest últim cas aquest procediment s'acumularia al procediment contenciós especial promogut per la CNMC.

\* \* \*

**INFORME SOBRE LA INCIDÈNCIA DE LA LLEI DE GARANTIA DE LA UNITAT DE MERCAT EN L'APROVACIÓ DEL PEUAT I DEL PEUHUT**

**I. ANTECEDENTS**

1. L'Ajuntament de Barcelona ens demana la nostra opinió sobre la incidència que poden tenir els mecanismes processals que estableix *la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado ("LGUM")* en relació a la tramitació del Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics ("**PEUAT**") i el Pla Especial Urbanístic d'Habitatges d'Ús Turístic ("**PEUHUT**").
2. Amb caràcter preliminar, cal ressaltar que l'impacte de l'establiment excessiu d'establiments d'allotjament turístic (hotels, apartaments turístics, pensions, hostals i habitatges d'ús turístic), i també de residències d'estudiants i d'albergs juvenils al municipi de Barcelona ha estat una preocupació de les autoritats municipals que cal retrotraure al menys a l'any 2005, quan es va aprovar el Pla especial d'establiments de pública concurrència, hoteleria, i altres activitats al districte de Ciutat Vella (17 juny 2005).
3. Posteriorment, a més de modificar a l'any 2010 i 2013 el Pla especial de Ciutat Vella, l'Ajuntament va aprovar altres plans especials adreçats a regular la proliferació d'aquest tipus d'establiments (Pla especial d'establiments de concurrència pública, hotelera i altres activitats de la zona específica ZE-5B "Zona Rambla" - 20 juliol 2014; Pla especial Pla especial d'establiments de concurrència pública, hotelera i altres activitats al barri de Poble Sec al Districte de Sants-Montjuic – 25 febrer 2015; Pla especial de concurrència pública i altres activitats al Districte de Gràcia – 25 setembre 2014. En l'àmbit central de la vila de gràcia, es va acordar també el 11 de març de 2015 la suspensió l'atorgament de llicències i/o comunicats per a la instal·lació o ampliació d'hotels, hotels apartaments, pensions i apartaments turístics.

4. El 30 d'abril de 2014, l'Ajuntament de Barcelona va suspendre potestativa i temporalment durant un període de sis mesos les comunicacions prèvies d'inici d'activitats per a la instal·lació i/o ampliació de l'ús dels HUT a diversos districtes de la ciutat. El 10 de setembre es va ampliar la suspensió adoptada el 30 d'abril a l'àmbit del Districte de Ciutat Vella. Finalment, mitjançant acord de 22 d'octubre de 2014, la Comissió de Govern va acordar aprovar inicialment del PEUHUT i va perllongar les suspensions acordades el 30 d'abril i el 10 de setembre. L'acord va ampliar aquesta moratòria a la resta de la ciutat.
5. Com es pot veure, la normativa aplicable a l'establiment i ampliació d'establiment d'allotjaments turístics es caracteritzava per la seva fragmentació i complexitat en relació tant a la diferent vigència de les suspensions acordades per la Comissió de Govern com a la diferent incidència de la normativa en funció de la activitat concreta. En el cas dels HUTs, la comunicació prèvia d'inici d'activitats per a la instal·lació i/o ampliació de HUTs estava suspesa a tota la ciutat de Barcelona, però amb condicions temporals diferents en funció de quan es va prendre l'acord de suspensió. En el cas de la suspensió acordada el 30 d'abril de 2014 per una part de la ciutat, l'exhauriment de la suspensió s'hauria produït al més d'abril de 2016, sense que fos possible una nova pròrroga al haver-se exhaurit la suspensió màxima de dos anys prevista al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme – "LU".
6. Per intentar posar fi a aquesta fragmentació i racionalitzar la normativa aplicable als diferents tipus d'establiment turístics, l'Ajuntament de Barcelona va aprovar inicialment el 10 de març de 2016 el PEUAT, que va ésser exposat al públic per un termini de tres mesos perquè es poguessin presentar al·legacions. En la seva aprovació inicial, el PEUAT incorpora també la regulació dels HUTs.
7. Aquests tipus d'establiment turístics ja van ser objecte d'un altre pla, el PEUHUT que, després d'ésser modificat en la seva aprovació inicial per tal d'adaptar-ho al PEUAT, es va aprovar definitivament el 1 d'abril de 2016. És a dir, el PEUAT inclou la regulació dels allotjaments turístics, en general, i també, dels habitatges d'ús turístic ("HUTs"), substituint la regulació del PEUHUT, i configurant una regulació conjunta de tots els tipus d'allotjaments turístics a la ciutat de Barcelona<sup>1</sup>.
8. L'aprovació definitiva del PEUHUT, que s'integrarà en la versió que finalment s'aprovi del PEUAT, es considerava necessària, atès que en molts casos no es podia perllongar la suspensió de llicències per nous HUTs o per a l'ampliació dels existents més enllà de dos anys (article 74.1 de la LU). Una vegada exhaurit el termini màxim de dos anys no es pot acordar una nova suspensió durant el tres pròxims anys per al mateix àmbit i per a idèntica finalitat fins que no hagin transcorregut tres anys (article 74 LU). És a dir, no es podia utilitzar l'aprovació inicial del PEUAT per prorrogar la suspensió d'atorgament de noves llicències per HUTs en determinants districtes.
9. Així mateix, en l'acord de 10 de març de 2016, on s'acorda la aprovació inicial del PEUAT la Comissió de Govern acorda també de forma preceptiva la suspensió de l'atorgament de llicències per tot tipus d'allotjaments turístics, llevat dels HUTs, ja regulats al PEUHUT, d'acord amb l'article 73.2 de la LU.
10. La suspensió de l'atorgament de llicències prorroga la suspensió de l'atorgament de llicències d'establiments d'allotjaments turístics (hotels i apartaments turístics), residències d'estudiants i albergs de joventut, acordada potestativament el 1 de juliol de 2015 per la Comissió de Govern de l'Ajuntament fins al 1 de juliol del 2017. Aquesta suspensió de 1 de juliol de 2015 no afectava a la suspensió envers els HUTs, que ja estava coberta per les suspensions d'abril i setembre de 2014, perllongades per l'acord de 22 d'octubre de 2014, i que no podien ser objecte de una nova pròrroga arran de l'aprovació inicial del PEUAT.
11. Per tant, amb l'aprovació definitiva del PEUHUT es tractava d'evitar el buit legal que s'hagués produït entre la fi de la moratòria envers els HUTs en determinats districtes i l'aprovació definitiva del PEUAT.
12. La LGUM ha introduït en els arts 26, 27 i 28 un conjunt de procediments per garantir el respecte de les seves disposicions, i en connexió amb la legitimació activa que l'Article 27 confereix a la *Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia* ("CNMC") modifica en la seva Disposició Final Primera la Llei 29/1998, de 13 de juliol, Reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa ("LJCA"), e introdueix un nou capítol IV al títol V (articles 127 bis a 127 quáter), anomenat *Procedimiento para la garantía de la unidad de mercado*.
13. Aquests procediments es poden desenvolupar en paral·lel a les impugnacions ordinàries en via contenciosa administrativa i sense perjudici de que la CNMC pugui interposar davant la jurisdicció competent, alternativament al recurs de l'article 27 de la LGUM, un recurs contenciós administratiu a l'empara de l'article 5.4 de la Llei 3/2013<sup>2</sup> contra els actes de l'Ajuntament o les disposicions d'aprovació del PEUHUT o del PEUAT<sup>3</sup>.
14. Se'ns demana el nostre examen dels diferents tipus de procediments i la possibilitat que aquests puguin activar-se contra els plans especials urbanístics esmentats, en concret: (i) contra l'aprovació definitiva del PEUHUT; (ii) contra els actes de tramitació del PEUAT; (iii) contra la suspensió de llicències acordada amb l'aprovació inicial del PEUAT; (iv) contra l'aprovació definitiva del PEUAT.

<sup>2</sup> Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia. (antic article 12.3 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia).

<sup>3</sup> Aquesta va ésser la via escollida per la CNMC quan al març de 2015 va recórrer davant del Tribunal Superior de Justícia de Madrid el Decret de la Comunitat de Madrid que regula els apartaments i habitatges d'ús turístic:

[https://www.cnmc.es/Portals/0/Ficheros/notasdeprensa/2015/PROMOCION/20150313\\_NP\\_ApartamentosMadrid.pdf](https://www.cnmc.es/Portals/0/Ficheros/notasdeprensa/2015/PROMOCION/20150313_NP_ApartamentosMadrid.pdf)

<sup>1</sup> Disposició Final Primera del PEUAT.



15. Així mateix, s'hauria d'examinar la compatibilitat i incidència recíproca d'aquests procediments amb els eventuais recursos contenciosos ordinaris, inclosos els que, si s'escau, es poguessin interposar en ús de la legitimació activa que li atorga a la CNMC l'article 5.4 de la Llei 3/2013, de 4 de juny, de Creació de la Comissió Nacional dels Mercats i la Competència. Especialment, se'ns demana que el nostre anàlisi incideixi de manera important en l'examen de la possibilitat de suspensió cautelar que la CNMC podria demanar en el marc de la interposició del recurs contenciós-administratiu a l'empara de l'article 27 i l'art. 127 quáter de la LJCA.

16. Així mateix, se'ns ha destacat la importància de definir i concretar les línies de defensa processal de l'Ajuntament de Barcelona davant eventuais recursos així com, en termes estrictament de dret material, examinar a la llum dels raonaments continguts en la memòria dels plans especials i la pròpia regulació, si es considera que cal millorar o reforçar l'argumentació o les justificacions en línia amb les exigències del que preveu la LGUM.

## II. LES MESURES CONTEMPLADES EN EL PEUAT I EN EL PEUHUT SOBRE ELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS I EN PARTICULAR ELS HABITATGES D'US TURÍSTIC

17. El PEUAT (que recull les normes del PEUHUT) regula la forma específica les condicions urbanístiques d'emplaçament dels establiments destinats a les activitats indicades d'acord amb els següents paràmetres:

### 1. Establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives d'allotjament temporal

#### A. Condicions generals:

1. Només podran situar-se en edificis en que cap de les seves entitats estigués destinada a l'ús d'habitatge a data 1 de juliol de 2015.
2. L'edifici sencer haurà d'estar destinat a l'activitat, amb l'excepció de la planta baixa, sempre que no sigui habitatge.
3. El carrer haurà de tenir una amplària mínima de 8 metres en el front de façana de l'accés principal de l'establiment.
4. Caldrà, a més, complir amb les condicions específiques per a cada una de les Zones Específiques i Àrees de Tractament Específic del PEUAT.

#### B. Condicions específiques per dimensions:

Els establiments que tinguin una capacitat superior a 350 places requereixen la redacció i aprovació d'un Pla especial integral que desenvolupi l'actuació a realitzar a nivell de projecte arquitectònic.

#### C. Condicions específiques per a les residències col·lectives d'allotjament temporal que s'ubiquen en sòl qualificat d'equipament:

Requerirà la tramitació i aprovació del corresponent pla especial urbanístic.

#### D. Comunicat per a l'exercici de l'activitat de residències i col·legis majors d'universitaris i residències d'estudiants:

Per les residències i col·legis majors universitaris, a més de la documentació prevista per realitzar la comunicació, caldrà aportar documentació del conveni subscrit amb una universitat.

Per la resta de les residències docents, a més de la documentació prevista per realitzar la comunicació, caldrà aportar documentació acreditativa de la seva titularitat i, en el seu cas, de l'adscripció a un centre educatiu.

Es requerirà, a més, la presentació d'un comunicat per a l'activitat d'alberg quan admetin l'allotjament de persones que no integrin la comunitat educativa o siguin residències d'estudiants i col·legis majors no universitaris.

#### E. Determinació de Zones específiques:

1. Zona específica ZE-1: Zona grafiada al plànol "P2. Zones específiques i Àrees de tractament específic" del PEUAT (no afecta a l'àmbit territorial del districte d'Horta-Guinardó): districte de Ciutat Vella, 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 Compte d'Urgell), el barri de Poble Sec i la Vila de Gràcia.
2. Zona específica ZE-2: Zona grafiada al plànol "P2. Zones específiques i Àrees de tractament específic" (sí afecta a l'àmbit territorial del districte d'Horta-Guinardó, en concret a tot el barri del Baix Guinardó): 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 Farro i de Vallcarca i els Penitents, La Salut, el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova, el baix Guinardó, i els barris de la Vila Olímpica del Poblenou, el Parc i la Llacuna del Poblenou, el Poblenou i Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou.
3. La zona ZE-2 es configura com a 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 ZE-2 que resulta del cens que s'adjunta com a annex a les normes del PEUAT.

- b) Que no es superi la densitat màxima d'establiments en la ZE-2 que resulta del cens que s'adjunta com a annex a les normes del PEUAT.
- c) Que no es superi la densitat màxima de places en l'àrea determinada segons criteris radials (densitat radial per establiment) en aplicació de:

Nombre de places proposades	Distància (metres)
0 a 150	200
De 151 a 250	250
de 251 a 350	300
Més de 350	Pla Especial Integral

- d) En aquesta zona no s'admet l'ampliació del nombre de places dels establiments existents.

4. Zona específica ZE-3: Zona grafiada al plànol "P2. Zones específiques i Àrees de tractament específic" (sí afecta totalment a l'àmbit territorial del districte d'Horta-Guinardó): resta del sol urbà de la ciutat no inclòs en les zones ZE-1 i ZE-2, exceptuant les zones d'evaluació específica de la Marina del Prat Vermell (subzona 4ª), La Sagrera (subzona 4b) i l'àmbit del 22@ (subzona 4c).

5. La zona ZE-3 es configura com a zona de creixement contingut. 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 ZE-3 que resulta del cens que s'adjunta com a annex a les normes, tenint en consideració l'increment de densitat que s'admet per a aquesta ZE-3, segons el quadre següent:

ZE-3A – Sants	450 places
ZE-3B – Les Corts, Sarrià	1.450 places
ZE-3C – Gràcia, Horta	575 places
ZE-3D – Nou Barris, Sant Andreu	1.050 places
ZE-3E – Sant Martí	500 places

- b) Que no es superi la densitat màxima de places en l'àrea determinada segons criteris radials (densitat radial per establiment) en aplicació de:

Nombre de places proposades	Distància (metres)
0 a 150	150
De 151 a 250	200
De 251 a 350	250
Més de 350	Pla Especial Integral

- c) 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 metres".

6. Zona específica ZE 4: Zona grafiada al plànol "P2. Zones específiques i Àrees de tractament específic" (no afecta a l'àmbit territorial del districte d'Horta-Guinardó): es divideix en les subzones la Marina del Prat Vermell (subzona 4a), La Sagrera (subzona 4b) i l'àmbit del 22@ (subzona 4c). A la Marina es permet un màxim de creixement de 1.480 places, a La Sagrera es fixa un sostre de 78.497 m², i a la subzona 22@ s'estableix que no es superi una densitat màxima de places en un àrea determinada segons criteris radials.

F. Determinació d'Àrees de Tractament Específic:

1. ATE: Zona grafiada al plànol "P2. Zones específiques i Àrees de tractament específic" (afecta a l'àmbit territorial del Districte d'Horta-Guinardó al nucli àntic d'Horta). En aquesta zona la implantació d'un nou establiment requerirà el compliment de forma conjunta de les següents condicions:

- a) La densitat màxima de places per establiment es de 100 places.
- b) Caldrà respectar la densitat mínima radial entre establiments de 150 metres.
- c) L'establiment no podrà destinar més de 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.
- e) Es limita el front de façana a 18 metres, o bé la que determini com a màxim el planejament que, en el seu cas, sigui vigent en l'àmbit del casc antic (en el vigent Pla d'Usos del Casc Antic d'Horta no existeix limitació per la mida del front de façana al respecte, tanmateix, el límit del casc antic indicat no coincideix amb els límits del vigent Pla d'Usos del Casc Antic d'Horta).
- f) En aquesta zona no s'admet l'ampliació del nombre de places deis establiments existents.

2. Habitatges d'ús turístic

A. Determinacions generals:

## 1. Obligacions del titular de l'activitat

- a) El titular haurà de ser el propietari
- b) A més de les obligacions del Decret 159/2012, el titular tindrà les següents obligacions:
  - a. Assegurar que les instal·lacions i l'activitat reuneixen les condicions de tranquil·litat, seguretat i salubritat.
  - b. Assegurar que l'habitatge disposi de tots els elements necessaris, per tal de garantir el correcte manteniment.
  - c. Respondre de manera immediata, amb un termini màxim de 30 minuts, a qualsevol requeriment municipal per tal de donar solucions a problemes convivencials, de seguretat o salubritat que es poguessin produir.
  - d. Satisfer totes les despeses que es puguin ocasionar a l'Administració.

Per tal de garantir aquestes obligacions, l'Administració fixarà en cada cas la quantitat que la persona sol·licitant haurà de dipositar o de garantir amb aval bancaria a presentar.

## 2. Comunicació prèvia. A més dels documents que s'estableix per normativa sectorial, el titular haurà d'aportar;

- a) Certificació del Registre de la Propietat;
- b) Cèdul·la d'habitabilitat;
- c) Acreditació de l'empresa d'assistència i manteniment de l'habitatge per tal de comparèixer, si s'escau, a l'emplaçament en un termini de 30 minuts.
- d) Acreditació de que l'entitat no estigüés destinada a ús d'habitatge a data 1 de juliol de 2015.
- e) En cas que es pretengui ubicar en un edifici sotmès al règim de propietat horitzontal, certificació dels Estatuts de la Comunitat per tal d'acreditar la no prohibició expressa.

f) En cas que els Estatuts de la Comunitat no contemplin cap disposició o manifestació expressa, acord de la Junta de Propietaris d'acceptació expressa de la instal·lació de l'habitatge d'ús turístic.

g) Aval o dipòsit en garantia del compliment de les obligacions indicades anteriorment.

B. Condicions d'emplaçament:

## 1. Determinacions zonals

La possibilitat d'establiment de nous HUTs resta limitada a la ZE-3, subjecte a les següents condicions:

- a) Compliment del Decret 159/2012.
- b) No es podran situar en cap entitat d'un edifici que estigüés destinada l'ús d'habitatge a data 1 de juliol de 2015, ni tampoc en planta baixa.
- c) Que es mantingui la densitat màxima de HUT's habilitats legalment en la ciutat, segons el cens.
- d) Que l'illa on es pretengui ubicar el nou HUT tingui una densitat per aquest tipus d'habitatge habilitats legalment (inclòs el que es vol implantar) respecte dels habitatges totals existents a l'illa, inferior a 1,17 %.

C. Règim aplicable als HUTs 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 on 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 tinguin el seu accés des de l'escala de veïns de l'edifici 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.
3. Transcorregut el període de 6 anys, a comptar des de l'executivitat de la Modificació del Pla Especial d'Establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats del Districte de Ciutat Vella de 2013, s'extingiran les llicències per a habitatges d'ús turístic (regularitzats 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) que no se estiguin ubicats en edificis en els quals no existeixi cap entitat destinada a habitatge principal o secundari.
18. La Disposició Transitòria Tercera estableix un règim transitori aplicable als allotjaments turístics existents que resultin disconformes amb el PEHUT i els sotmet al règim de disconformitat regulat a l'article 119 del Reglament de la LU, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol. En aquests establiments es prohibeixen les "obres de gran rehabilitació", és a dir: a) Les que tinguin el caràcter d'intervenció total o global sobre l'edifici o les parcials que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria o el conjunt del sistema estructural; b) La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural; c) L'execució simultània o successiva d'obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edifici existent. El PEUAT també estableix que en els establiments disconformes en cap cas s'admetrà l'increment de les places autoritzades.
19. En quant als HUTs que siguin disconformes amb el PEUHUT, la Disposició Transitòria Quarta permet les obres de reforma i rehabilitació menor sense canviar les condicions de l'autorització.
20. Com est pot apreciar, el PEUAT (que inclou les normes del PEUHUT) divideix la ciutat en varies Zones Específiques (ZE) de regulació sobre la base de diversos nivells e indicadors:

Nivell 1: incidència de la població flotant (relació entre població flotant i població resident i relació entre la població flotant i la població total), 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 – activitats comercials i de pública concurrència), Nivell 3: característiques morfològiques (paràmetres urbanístics, com les alçades de l'edificació, el pendent del terreny, amplada del carrer, l'ocupació de les illes, la dimensió de les parcel·les, la intensitat de l'edificació, la densitat i la compacitat). Les conclusions d'aquesta diagnosi es presenten a les pàgines 91-93 de la Memòria del PEUAT.

21. El PEUAT estableix una sèrie de requisits comuns per l'establiment d'allotjaments turístics i HUTs a tota la ciutat. En aquest sentit, cap tipus d'establiment turístic podrà substituir l'ús d'habitatge preexistent a 1 de juliol de 2015, per tal de preservar el dret del ciutadans a l'habitatge, el descans i la intimitat. En quant als hotels, apartahotels, hostals, apartaments turístics, albergs i residències, s'han d'ubicar en un edifici sencerament dedicat a l'activitat que es pretén implantar, i en carrers amb una amplada mínima de 8 metres.
22. En quant als HUTs, el PEUAT estableix el creixement zero dels HUTs a tota la ciutat. Tanmateix, com s'explica a continuació, això no vol dir que s'hagi establert una exclusió absoluta dels HUTs a la ciutat ni que el seu creixement a les zones considerades no congestionades de la ciutat (ZE-3) no sigui possible. En el barri de Ciutat Vella es manté la obligació d'ubicació en edifici exclusiu, i d'agrupar els HUTs preexistents en edificis exclusius transcorregut el període de 6 anys a comptar des de l'executivitat del Pla Especial de Ciutat Vella de 2013.
23. Pel que fa a la regulació en cadascuna de les Zones Específiques, el PEUAT és més restrictiu en aquelles zones on s'ha identificat un més gran impacte d'aquests establiments.
24. En la ZE-1 (zona de decreixement), no s'admet la implantació de nous establiments ni tampoc l'ampliació de places dels establiments existents. A la ZE-2 (zona de manteniment), que es situa a l'entorn de les àrees amb més saturació, es preveu mantenir el nombre de places i establiments actuals, i que quan es doni de baixa un allotjament turístic (no HUT), se'n pugui implantar un altre amb el mateix nombre de places, sempre que es compleixen amb les condicions de densitat màxima esmentades. En aquesta zona no es permet l'ampliació del nombre de places dels establiments existents.
25. A la ZE-3 (zona de creixement sostingut), barris sense saturació d'oferta d'establiments i que es considera que no són sensibles quant a la pressió turística o la saturació d'establiments, es permet l'establiment de nous allotjaments turístics amb un límit de creixement màxim en funció de cinc àrees diferenciades i amb uns criteris de distància per evitar la concentració d'establiments. En aquesta zona es permet obrir nous HUTs, sempre que hi hagi baixes d'aquest tipus d'allotjaments en el cens de tota la ciutat. Per tant, no es pot dir que el PEUAT contempli una exclusió d'apertura de nous HUTs a la ciutat de Barcelona.



26. A la ZE-4 també es permet l'establiment de nous allotjaments turístics (no HUTs), amb un nombre màxim de places hoteleres i unes distàncies mínimes.
27. Finalment, el PEUAT contempla unes àrees de tractament específic, bàsicament als casc antics d'alguns barris, respecte dels quals es contemplen algunes condicions addicionals per la instal·lació de nous allotjaments turístics (nombre màxim de places per establiment de 100 places, distància mínima radial entre establiments de 150m, limitació al 60% de superfície útil al conjunt de les habitacions, prohibició d'agrupar més de tres parcel·les, limitació de la mida de la façana a 18 metres, o bé la màxima prevista al planejament vigent en l'àmbit del casc antic, i no s'admet la ampliació de places).

### III. LA COMPATIBILITAT DEL PEUHUT I DEL PEUAT AMB LES DISPOSICIONS DE LA DIRECTIVA DE SERVEIS I DE LA LGUM

28. La qüestió que es planteja es refereix, d'una banda, a l'adequació del PEUAT a les disposicions de la Directiva de Serveis ("DSMI" o la "Directiva")<sup>4</sup> i la legislació que la transposa a l'ordenament espanyol i, per l'altre, a la LGUM, qüestió que ha estat plantejada en moltes de les al·legacions dels tercers presentades al PEUAT aprovat inicialment
29. Encara que la LGUM no és una norma de transposició de la DSMI, la Directiva i la jurisprudència dels tribunals comunitaris en matèria de llibertat d'establiment, de lliure prestació de serveis i de lliure circulació de mercaderies constitueixen un precedent molt rellevant als efectes de la interpretació de la LGUM<sup>5</sup>.
30. Dit això, cal també destacar que ni la legislació l'estatal ni l'autònoma de transposició contenen mecanismes específics<sup>6</sup> per determinar si un acte o disposició administrativa compleix amb els principis establerts a la citada normativa, les possibles referències a la LGUM deuen tindre un doble abast: d'una banda els aspectes relatius al dret substantiu i, d'altra, els relatius al procediment.

#### 3.1 La Directiva de Serveis i el seu àmbit d'aplicació

31. La DSMI va establir les condicions generals necessàries per facilitar l'exercici de la llibertat d'establiment en el sector dels serveis. Fou adaptada a la legislació espanyola mitjançant les Lleis 17/2009 de 23 de novembre (coneguda col·loquialment com la "Llei Paragües") i la Llei 25/2009, de 22 de desembre (o "Llei Òmnibus"), establint els principis als quals es deuria sotmetre la regulació del sector serveis per a no contradir els principis de la DSMI al mateix temps que modificava un bon nombre de normes anteriors per evitar aquesta contradicció. A l'àmbit català, la Generalitat va aprovar la seva pròpia Llei Òmnibus mitjançant el Decret-Legislatiu 3/2010 de 5 d'octubre.

<sup>4</sup> Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis al mercat interior.

<sup>5</sup> Al Preàmbul de la LGUM es reconeix que en la seva elaboració es va tenir en compte l'experiència recavada durant el procés de transposició de la DSMI a l'ordenament espanyol, i que s'ha tingut també en compte la profusa jurisprudència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea sobre els principis bàsics establerts a la LGUM (eficàcia nacional, proporcionalitat, necessitat, no discriminació).

<sup>6</sup> Més enllà dels recursos contenciosos administratius, si escau.

32. Ara bé, com s'establia al seu *Considerant Novè* del seu Preàmbul, la DSMI s'aplica als requisits que afecten a l'accés o al exercici d'una activitat de serveis, però no als requisits de les normes que regulen o afecten específicament a l'activitat de serveis, però que han d'ésser respectades tant pels prestadors de serveis com pels particulars, normes tals com les relatives a l'ordenació del territori o l'urbanisme:

*"(9) La presente Directiva solo se aplica a los requisitos que afectan al acceso a una actividad de servicios o a su ejercicio. Así, no se aplica a requisitos tales como normas de tráfico rodado, normas relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y ordenación rural, normas de construcción, ni a las sanciones administrativas impuestas por no cumplir dichas normas, que no regulan específicamente o no afectan específicamente a la actividad del servicio pero que tienen que ser respetadas por los prestadores en el ejercicio de su actividad económica al igual que por los particulares en su capacidad privada."*

33. La DSMI, si bé té com objecte facilitar la construcció del mercat interior, facilitant la prestació de serveis per empreses dels diferents països de la Unió Europea, sense que siguin admissibles discriminacions per l'origen de les empreses de serveis, al mateix temps incorpora principis de la denominada "better regulation", és a dir, que la regulació en matèria de serveis deu facilitar l'exercici de l'activitat empresarial i, en qualsevol cas, les restriccions que es puguin establir a aquesta activitat o, si es vol, les restriccions a la lliure competència, han de superar el triple test de necessitat, proporcionalitat i mínima distorsió de la competència<sup>7</sup>.
34. En realitat, l'objectiu estava necessàriament vinculat a allò que constituïa la finalitat de la DSMI, és a dir, facilitar el mercat interior al sector de serveis i, en bona mesura, si es van incorporar tals principis a la DSMI han d'interpretar-se en el sentit d'impedir que mitjançant una regulació ineficient i restrictiva de la competència es dificultés el mercat interior al sector dels serveis<sup>8</sup>. En bona mesura, ha de tenir-se en compte que la lliure competència va unida indefectiblement al mercat interior.
35. La pròpia DSMI adopta les disposicions necessàries per evitar que, per vies indirectes, s'introdueixin principis contraris al que amb ella es pretén, fonamentalment criteris de caràcter econòmic disfressats de regulacions alienes a la seva aplicació o de raons imperioses d'interès general. Així, si a un àmbit exclòs de l'aplicació de la DSMI (per exemple l'urbanisme) s'introdueixen criteris que en lloc de d'obeir a raons de

<sup>7</sup> A aquest àmbit, l'extinta Comissió Nacional de la Competència va elaborar a l'any 2008 les "Recomendaciones a las administraciones públicas para una regulación de los mercados más eficiente y favorecedora de la competencia" on s'aconsellava que, a l'hora d'elaborar les normes el seu proponent les sotmetés a aquest triple test.

<sup>8</sup> Si bé, és cert que l'article 3 del Tractat de Lisboa no recull la frase del article 1.3.2. del Tractat Fundacional que establia com un dels objectius de la Unió la consecució de "un mercado interior en el que la competencia sea libre y no esté falseada", el Protocolo número 27, sobre mercat interior i competència, estableix que "el mercado interior tal como se define en el artículo 3 del Tratado de la Unión Europea incluye un sistema que garantiza que no se falsea la competencia", añadiendo a continuació "A estos efectos, la Unión tomará, en caso necesario, medidas en el marco de las disposiciones de los Tratados".

l'ordenació del territori, intenten limitar l'oferta per criteris econòmics, les disposicions que així ho estableixen serien contràries a la DSMI i a les normes nacionals que la desenvolupen. Aquest cas està específicament contemplat al article 14 de la pròpia DSMI<sup>9</sup>.

36. La qüestió de l'aplicació de la DSMI a les disposicions urbanístiques es va plantejar en un cas similar i que afectava igualment al Ajuntament de Barcelona, en relació amb el Pla especial d'establiments de concurrència pública, hostaleria i altres serveis del districte de Ciutat Vella, i va ser resolt per la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 2 d'abril de 2014<sup>10</sup> de la que, donada la similitud de supòsits de fet, als efectes que el present informe es poden extreure les següents conclusions:
- El PEUHUT o el PEUAT *“no regula[n] el específico uso hospedaje.... Sino que regula desde un punto de vista estrictamente urbanístico y medioambiental el lugar y modo”* on aquest ús ha de desenvolupar-se.
  - L'activitat hostalera requereix *“amplias infraestructuras con incidencia y trascendencia urbanísticas evidentes en la ordenación del territorio”*.
  - Que la DSMI, com s'ha senyalat anteriorment, no afecta a l'urbanisme.
  - Si bé el PEHUT i el PEUAT contenen regulacions que poden afectar a serveis o activitats compreses dins l'àmbit de la DSMI *“la regulación que se contiene en el plan especial se hace más intensa y patente desde el ámbito del urbanismo (excluido de la aplicación de la directiva) que desde el ámbito del uso o servicio considerado en su estricto sentido, pues no regula el ordinario funcionamiento de éstos ni su autorización administrativa, sino ciertas condiciones previas o colaterales a su establecimiento urbanístico, tratando de evitar su excesiva y urbanísticamente nociva proliferación.”* *“...el plan especial regula la implantación urbanística de los hoteles y restantes establecimientos a que se refiere, pero no la actividad en ellos a desarrollar en su sentido estricto ni sus condiciones de funcionamiento posterior.”* (nostre subratllat).
  - Encara que es considerés que la regulació excedeix de l'urbanisme, les limitacions *“deberían necesariamente quedar englobadas en su regulación bajo las llamadas*

<sup>9</sup> Article 14: *“Los Estados miembros no supeditarán el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio en sus respectivos territorios al cumplimiento de los siguientes requisitos:*

*.....*  
 5) *aplicación, caso por caso, de una prueba económica consistente en supeditar la concesión de la autorización a que se demuestre la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado, a que se evalúen los efectos económicos, posibles o reales, de la actividad o a que se haga una apreciación de si la actividad se ajusta a los objetivos de programación económica fijados por la autoridad competente; esta prohibición no afectará a los requisitos de planificación que no sean de naturaleza económica, sino que defiendan razones imperiosas de interés general;”*

<sup>10</sup> Sentència 199/2014 de 2 d'abril, de la Sala del Contenciós-Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (Recurs nº 380/2010), ratificada per la Sentència de la Sala del Contenciós-Administratiu, Secció 5ª del Tribunal Suprem de 17 desembre de 2015, si bé com vulgui que al recurs de cassació no es plantejaren qüestions relatives a la interpretació de la DSMI, el Tribunal Suprem no va entrar en elles

*“razones imperiosas de interés general” a que se refiere la directiva, que justificarían la aplicación de regímenes de autorización y otras restricciones en materias como la protección del entorno urbano, política social, orden público o seguridad pública y protección del medio ambiente y el entorno urbanos”* (nostre subratllat).

37. En definitiva, a la sentència comentada es manté la legalitat (excepte alguns punts concrets) del Pla especial de Ciutat Vella, en primer lloc per tractar-se de matèria urbanística, exclosa de la DSMI, i encara que així no fos, per existir raons imperioses d'interès general que justifiquen adequadament les limitacions a la implantació d'hostalates i establiments turístics.
38. Amb posterioritat a aquesta sentència del TSJC, es va modificar el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme – “LU”, a través de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, Llei 16/2015, 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 (la “Llei 16/2015”).
39. L'article 22 de la Llei 16/2015 afegeix una apartat addicional (el 8è) a l'article 9 de la LU, on s'estableix el següent:
- “El planejament urbanístic i les ordenances sobre edificació i ús del sòl no poden establir condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis. Per reglament s'han de regular les raons imperioses d'interès general que, d'acord amb la mateixa Directiva de serveis, permetin exceptuar-ne l'aplicació. Aquestes restriccions s'han d'ajustar als principis de necessitat, proporcionalitat i no-discriminació i quedar pertinentment justificada en la memòria del pla en ponderació amb la resta d'interessos generals considerats en el planejament.»*
40. Per tant, l'article 9.8 de la LU estableix expressament que 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 vulneren la DSMI i la seva normativa de transposició.
41. La qüestió que es planteja es si aquesta modificació de l'article 9 de la LU invalida el raonament del TSJC en el assumpte esmentat. En aquest sentit, creiem que aquesta disposició es limita a concretar en l'àmbit del planejament urbanístic i les ordenances sobre l'ús del sol de manera expressa una norma que ja era aplicable amb anterioritat a la reforma introduïda a l'article 9 i que, per tant, l'argumentació del TSJC en segueix essent vàlida. Bàsicament, el que disposa l'apartat 8 de l'article 9 de la LU és que els instruments de planejament urbanístic no poden vulnerar els principis establerts a la DSMI, però l'abast d'aquesta disposició s'ha d'interpretar a la llum del Considerant Novè de la DSMI.
42. Segons la nostra opinió, l'article 9 de la LU no pot ser interpretat en un sentit contrari al Considerant Novè del Preàmbul de la DSMI i que per tant tingui l'efecte d'incloure en el seu àmbit d'aplicació qualsevol mesura de caire urbanístic que tingui un impacte en

l'accès o en el desenvolupament d'una activitat econòmica. Per contra, entenem, sota una interpretació que estimem coherent amb la no aplicació de la DSMI a les normes d'urbanisme, que el que s'estableix és que el planejament urbanístic o les ordenances sobre edificació i ús del sol no poden servir d'excusa per limitar una activitat econòmica, però en cap cas hauria d'ésser interpretada aquesta disposició en el sentit de que no s'exclou amb caràcter general de àmbit d'aplicació de la DSMI a les normes urbanístiques on les limitacions a l'accés d'una activitat econòmica o al seu exercici estan directament vinculades i son necessàries per assolir una finalitat eminentment urbanística (i, per tant, no de naturalesa turística o econòmica), com és evitar l'impacte negatiu que té l'excessiva proliferació dels establiments d'allotjament turístic a la ciutat de Barcelona.

### 3.2 L'extensió dels principis de la DSMI a la legislació espanyola

43. Més enllà dels instruments legals anteriorment esmentats per a la transposició al ordenament jurídic intern de la DSMI, els principis de la "better regulation" van inspirar altres normes tal com la *Ley de Economía Sostenible*<sup>11</sup> que va estendre a tots els sectors els principis de millora de la regulació amb base als criteris de necessitat, proporcionalitat i no discriminació.
44. Ara bé, l'adaptació més ambiciosa dels principis de la DSMI es va dur a terme amb la LGUM. Vagi per davant que l'aprovació d'aquesta Llei fou objecte d'encesos debats, i fins i tot estan pendents de sentència diversos recursos d'inconstitucionalitat presentats contra la mateixa<sup>12</sup>. El propi Preàmbul de la LGUM no oculta que l'objectiu dels mecanismes prevists en la Llei consisteix en combatre la fragmentació del mercat espanyol com a conseqüència de la legislació autonòmica, "evitando o minimizando las distorsiones que puedan derivarse de nuestra organización administrativa territorial". Aquesta Llei troba part de la seva base jurídica a l'article 139 de la Constitució espanyola, que prohibeix les mesures que obstaculitzen la llibertat de circulació i establiment de les persones i la lliure circulació de bens. Més endavant, el propi preàmbul de la LGUM esmena l'article 38 de la Constitució, com a element afavoridor de la unitat de mercat.
45. Com hem indicat, la LGUM, com es reconeix al Preàmbul, s'inspira en la DSMI, i, *mutatis mutandi*, recull els principis de la DSMI, aplicant-los a la legislació espanyola en relació amb sectors exclosos de l'aplicació de la DSMI, així com a la circulació de productes, i, a tal fi, no només persegueix la "unitat de mercat" sinó que, com a part integrant de la mateixa, esmenta la llibertat d'empresa del article 38 de la Constitució com a punt d'enfilada dels principis de necessitat de les limitacions al lliure exercici de l'empresa, de proporcionalitat de les mesures i de no discriminació.
46. Vagi per davant que l'extensió del principal objectiu de la LGUM, reflectit a la seva pròpia denominació, és a dir, garantir la unitat de mercat, als principis de la "regulació més eficient o better regulation" ocasiona no pocs problemes, especialment en la

<sup>11</sup> Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía sostenible.

<sup>12</sup> El Tribunal Constitucional ha admès a tràmit quatre recursos d'inconstitucionalitat contra la LGUM plantejats pel Parlament de Catalunya, el Govern de Catalunya, el Govern d'Andalusia i el Govern de Canàries.

mesura en què residència la revisió de l'aplicació d'aquest triple judici de necessitat, proporcionalitat i no discriminació, en òrgans estatals<sup>13</sup>, encara que es tracti de competències que pertanyin amb caràcter exclusiu als òrgans autonòmics o a les corporacions locals.

47. Com s'ha indicat amb anterioritat, la LGUM aplica els principis de la DSMI i de la legislació espanyola de transposició, si bé estén els seus principis a totes les activitats econòmiques. De tal manera, al propi Preàmbul s'especifica "que esta Ley se aplicará también a los sectores expresamente excluidos de la Directiva de Servicios (como por ejemplo las comunicaciones electrónicas; en transporte, las empresas de trabajo temporal, la seguridad privada, etc) y a la circulación de productos." (nostre subratllat).
48. D'aquesta afirmació es poden deduir dues conclusions: la primera que la LGUM deu d'interpretar-se d'acord amb la DSMI, i en segon lloc que si bé la LGUM s'aplica a activitats diferents als serveis, la LGUM no pot aplicar-se a regulacions (que no activitats o sectors) expressament excloses de la DSMI per no afectar específicament a l'activitat dels operadors econòmics, com es el cas de l'urbanisme.
49. A aquesta interpretació es pot fonamentar en els propis textos legals. Com s'ha indicat amb anterioritat transcrivint el paràgraf del preàmbul de la LGUM, aquesta s'aplica a sectors que estaven exclosos de la DSMI, especificant alguns exemples, tal com les comunicacions electròniques, el transport, les empreses de treball temporal o la seguretat privada, i a la circulació de productes; però tots aquests exemples, es refereixen, com s'ha indicat, a sectors d'activitat econòmica, no a allò que l'esmentat Considerant Novè de l'Exposició de motius de la DSMI denomina requisits "tales como normas de tráfico rodado, normas relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y ordenación rural, normas de construcción, ni a las sanciones administrativas impuestas por no cumplir dichas normas, que no regulan específicamente o no afectan específicamente a la actividad del servicio pero que tienen que ser respetadas por los prestadores en el ejercicio de su actividad económica al igual que por los particulares en su capacidad privada." (nostre subratllat).
50. La lectura conjunta d'ambdós textos de la LGUM i la DSMI, respectivament, porta necessàriament a la conclusió de que la LGUM aplica els principis de la DSMI a activitats que no estaven previstes en la mateixa, però no a allò que es denominen requisits de normes d'aplicació general, que encara que deuen ésser respectades pels operadors econòmics, també han de ser-ho pels particulars i entre aquestes normes s'hi troben les normes d'urbanisme.
51. Aquesta interpretació es sustenta igualment, en primer lloc, en el text del article 9 de la LGUM, que, després de imposar a les administracions competents l'obligació de vetllar per l'observança, entre d'altres, dels principis de necessitat i proporcionalitat, enumera al nombre 2 una sèrie de disposicions i actes que han de complir tals requisits, entre d'altres:

<sup>13</sup> Tals com la Secretaria del Consell de la Unitat de Mercat (SECUM) i la Comissió Nacional del Mercats i la Competència, al mateix temps que, com més avant es dirà, es modifica la competència territorial dels Tribunals encarregats de conèixer els recursos contenciosos-administratius interposats contra disposicions o bé autonòmiques o bé de l'administració local.



*“a) Las disposiciones de carácter general que regulen una determinada actividad económica o incidan en ella. (...) (nostre subratllat).*

*f) Cualesquiera otros actos, resoluciones y procedimientos administrativos que afecten a los operadores económicos”.*

52. Doncs bé, ni àdhuc amb l'ús de termes tan generals, pot ser inclosa la regulació d'ordenació del sòl i urbanisme en aquests conceptes ja que, ni les normes urbanístiques tenen vocació de regular una determinada activitat econòmica ni es tracta d'actes que afectin només als operadors econòmics, tot això a la llum d'allò establert en l'esmentat *Considerant Novè* de la DSMI.
53. A nostre parer, es pot argumentar que no resulta acceptable la interpretació segons la qual les normes urbanístiques que tenen qualsevol incidència en una activitat econòmica estan incloses en el supòsit de l'apartat a) del nombre 2 de l'article 9 de la LGUM, perquè una interpretació literal del terme ens duria al absurd de considerar que qualsevol norma urbanística, *“incide[n] en la actividad económica”*. Per posar un exemple, entre el tipus de normes excloses de la DSMI s'hi troben les relatives al tràfic rodat. Doncs bé, una interpretació literal i ample del terme *“incidan”* ens duria a la conclusió de que igualment estarien incloses en el cas les normes de tràfic rodat que fixen un determinat recorregut (i no altre) per una línia d'autobusos o limiten la velocitat dels autobusos, ja que aquestes regles incideixen en la seva activitat econòmica, ja que poden incrementar els costos operacionals.
54. Igualment, a favor d'aquesta interpretació es pot citar el contingut de l'article 2 de la DSMI, que estableix el seu àmbit d'aplicació en els següents termes:

*“Artículo 2 .Ámbito de aplicación.*

*1. La presente Directiva se aplicará a los servicios prestados por prestadores establecidos en un Estado miembro.*

*2. La presente Directiva no se aplicará a las actividades siguientes: (nostre subratllat)*

*a) los servicios no económicos de interés general;*

*b) los servicios financieros, como los bancarios, de crédito, de seguros y reaseguros, de pensiones de empleo o individuales, de valores, de fondos de inversión, de pagos y asesoría sobre inversión, incluidos los servicios enumerados en el anexo I de la Directiva 2006/48/CE;*

*c) los servicios y redes de comunicaciones electrónicas, así como los recursos y servicios asociados en lo que se refiere a las materias que se rigen por las Directivas 2002/19/CE, 2002/20/CE, 2002/21/CE, 2002/22/CE y 2002/58/CE;*

*d) los servicios en el ámbito del transporte, incluidos los servicios portuarios, que entren dentro del ámbito de aplicación del título V del Tratado;*

*e) los servicios de las empresas de trabajo temporal;*

*f) los servicios sanitarios, prestados o no en establecimientos sanitarios, independientemente de su modo de organización y de financiación a escala nacional y de su carácter público o privado;*

*g) los servicios audiovisuales, incluidos los servicios cinematográficos, independientemente de su modo de producción, distribución y transmisión, y la radiodifusión;*

*h) las actividades de juego por dinero que impliquen apuestas de valor monetario en juegos de azar, incluidas las loterías, juego en los casinos y las apuestas;*

*i) las actividades vinculadas al ejercicio de la autoridad pública de conformidad con el artículo 45 del Tratado;*

*j) los servicios sociales relativos a la vivienda social, la atención a los niños y el apoyo a familias y personas temporal o permanentemente necesitadas proporcionados por el Estado, por prestadores encargados por el Estado o por asociaciones de beneficencia reconocidas como tales por el Estado;*

*k) los servicios de seguridad privados;*

*l) los servicios prestados por notarios y agentes judiciales designados mediante un acto oficial de la Administración.”*

55. Aquest precepte d'harmonització recull les activitats de serveis excloses del àmbit d'aplicació de la DSMI, però no esmenta les normes a les que es refereix el *Considerant Novè* de l'*Exposició de motius*. És a dir, no necessita excloure la regulació urbanística, perquè es pressuposa que aquest àmbit regulatori des del principi no afecta a l'activitat econòmica en el sentit de la pròpia Directiva i, per tant, no queda afectat per aquesta. És a dir, no necessita ser exclòs, ja que està fora del seu àmbit d'aplicació i, per tant, no es precis mencionar-lo en el l'article 2<sup>14</sup>.
56. En consonància, el que fa la LGUM es estendre els principis de la pròpia DSMI a les activitats que l'article 2 de la DSMI exclou<sup>15</sup>, però no pretén ampliar-los a les normes reguladores de caràcter general que, des del principi, han quedat fora del àmbit d'aplicació de la DSMI, entre elles l'urbanisme i l'ordenació del territori.

### **3.3 EI PEUHUT i el PEUAT tenen una raó i un contingut eminentment urbanístic**

57. Tant el PEUHUT com el PEUAT son instruments eminentment urbanístics conformant *“el marc normatiu entorn al qual es regulen els criteris urbanístics i de gestió<sup>16</sup> dels allotjaments turístics de la ciutat de Barcelona. Els allotjaments turístics inclouen tant establiments hotelers, habitatges d'ús turístic, apartaments turístics, albergs o residències universitàries i són una peça bàsica per ordenar el model turístic de la ciutat de Barcelona, així com per gestionar el seu impacte sobre els barris de la ciutat.”<sup>17</sup>*

<sup>14</sup> D'altra banda, en cap cas pot considerar-se en aquest supòsit concret que la LGUM amplia allò disposat a la DSMI, que es refereix als serveis i, en qualsevol cas, l'activitat que pogués considerar-se limitada no pertany a una de les excloses de l'aplicació de la Directiva, ja que es tracta d'activitats de serveis d'hostaleria i per tant, sotmeses a les normes de la DSMI i a les de la Llei 17/2009.

<sup>15</sup> I així es dedueix del paràgraf del preàmbul de la LGUM que ha estat transcrit.

<sup>16</sup> El terme “gestió”, utilitzat en aquesta informació per l'Ajuntament pot donar lloc a interpretacions equívokes: hagués estat preferible aclarir que es refereix a la *gestió urbanística*. En qualsevol cas, el terme no desqualifica el caràcter urbanístic del Pla ja que el seu contingut no regula l'activitat ni el funcionament dels establiments turístics. Exclusivament regula la seva implantació urbanística.

<sup>17</sup> Informació del propi Ajuntament a <http://governobert.bcn.cat/ca/participacio/processos-de-participacio-oberts/pla-especial-urbanistic-dallotjaments-turistics-peuat>



58. És cert que una interpretació nominalista podria permetre que sota un títol genèric d'ordenació urbanística s'amagaren normes que regulin activitats econòmiques, per exemple per burlar l'aplicació dels principis de la DSMI, com pareix entendre-ho l'Autoritat Catalana de la Competència ("ACCO") en la seva "Nota sobre l'aprovació inicial del Pla urbanístic d'allotjaments turístics (PEUAT) de Barcelona"<sup>18</sup>, quan considera que, per valorar si es tracta o no de regulació urbanística s'ha de considerar la naturalesa de la regulació que conté i no l'instrument utilitzat<sup>19</sup>.
59. L'ACCO, encara que amb certa prudència, "considera que la finalitat principal del PEUAT es correspon amb la de definir quines activitats comercials o de serveis es poden dur a terme en edificis ja construïts (el PEUAT constitueix una reacció a un anàlisi de la concentració de l'activitat d'allotjament turístic que ha conduït a l'ús de mecanismes com criteris de distàncies mínimes entre establiments que realitzen la mateixa activitat) de manera que és probable que el PEUAT tingui una finalitat de naturalesa més comercial que pròpiament urbanística."
60. Per tant, l'ACCO considera que la regulació del PEUAT es probable que tingui un caràcter econòmic o comercial, i en la mesura que estableix limitacions a l'establiment d'allotjaments turístics, han de resultar-li d'aplicació les disposicions de la DSMI. Ara bé, a nostre parer, al realitzar aquestes manifestacions, l'ACCO demostra que no ha aprofundit suficientment en la veritable naturalesa i finalitat del PEUAT, malgrat el fet de reconèixer a la seva Nota que no desconeix la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 2 d'abril de 2014 (Recurs nº 380/2010), on es resol, a la llum d'allò disposat a la DSMI i a la legislació estatal de transposició, que el contingut del Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres serveis del districte de Ciutat Vella, encara que reguli, certs aspectes que poden afectar l'activitat d'hostaleria, es un instrument urbanístic i, per tant, exclòs de l'aplicació de la DSMI:

*"En consecuencia, las sensibles materias que regula el plan especial de autos quedan fuera de la regulación tanto de la indicada directiva como, en cuanto traspone parcialmente la misma al derecho interno, de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Ciertamente, el plan especial ordena ciertos establecimientos que está capacitado para regular y en cuya regulación puede afectar a servicios o actividades comprendidos dentro del ámbito de la directiva, pero la regulación que se contiene en el plan especial se hace más intensa y patente desde el ámbito del urbanismo (excluido de la aplicación de la directiva), que desde el ámbito del uso o servicio considerado en su estricto sentido, pues no regula el ordinario funcionamiento de estos ni su autorización administrativa, sino ciertas condiciones previas o colaterales a su establecimiento urbanístico, tratando de evitar su excesiva y urbanísticamente nociva proliferación, del mismo modo que el planeamiento regula otros elementos por la vía de la fijación de estándares u otros procedimientos. Es decir, el plan especial de autos regula la implantación urbanística de los hoteles y restantes*

<sup>18</sup> Autoritat Catalana de la Competència. Ref. nº OB 26/2016. Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics (PEUAT) de Barcelona. 31 de març de 2016: Nota sobre l'aprovació inicial del Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics (PEUAT) de Barcelona.

[http://acco.gencat.cat/web/.content/80\\_acco/documents/arxius/actuacions/Observacions-26-2016-PEUAT-Barcelona-versio-web.pdf](http://acco.gencat.cat/web/.content/80_acco/documents/arxius/actuacions/Observacions-26-2016-PEUAT-Barcelona-versio-web.pdf)

<sup>19</sup> Segons el Manual sobre la transposició de la DSMI (punt 2.3.2.).

*establecimientos a que se refiere, pero no la actividad en ellos a desarrollar en su sentido estricto ni sus condiciones de funcionamiento posterior."* (F.D. 4º, Sentència de 2 d'abril de 2014). (Nostre subratllat).

61. Com es desprèn de la lectura de les memòries tant del PEUHUT com del PEUAT, les raons que justifiquen l'adopció de les limitacions a l'establiment d'aquest tipus d'establiments no tenen una motivació de planificació econòmica, ni tampoc és un pla turístic que persegueixi l'ordenament del turisme en quant fenomen econòmic, sinó que persegueix mantenir un model de ciutat, és a dir, que té una finalitat urbanística i aquest caràcter no es veu afectat pel fet de que els plans tinguin un impacte sobre una activitat econòmica.
62. En aquesta línia, cal també ressaltar que l'opció de l'Ajuntament de Barcelona per aquesta normativa urbanística es neutre des del punt de vista de l'anàlisi de la oferta i demanda relativa a aquests tipus de serveis turístics, precisament perquè la finalitat del PEUHUT i del PEUAT no es afavorir un tipus d'establiment d'allotjament turístic sobre altres, o un tipus d'activitat econòmica sobre altre, sinó de garantir el drets fonamentals dels ciutadans a través d'un exercici assossegat i raonablement ponderat dels interessos en joc, que pretén donar una resposta global a una creixent preocupació i malestar entre els ciutadans envers l'impacte que el creixement accelerat de turistes a la ciutat ha tingut en la vida de la ciutat en el darrers anys i el creixement significatiu i descontrolat dels allotjaments turístics i en particular dels HUTs durant els últims cinc anys (p. 53 de la Memòria del PEUAT).
63. Per tant, ni directa ni indirectament, persegueixen aquestes mesures objectius econòmics, sinó que l'anàlisi de la proliferació d'allotjaments turístics es vincula a la necessitat d'ordenar el territori a través de l'ús del sol per assolir objectius que tenen un substrat i una base urbanística i social, bàsicament, garantir la qualitat de vida dels ciutadans de Barcelona i preservar el dret de les persones a l'habitatge, al descans i a la intimitat, a la mobilitat sostenible i a un medi ambient saludable; una mixtura d'usos equilibrada que garanteixi el benestar dels veïns; la qualitat de l'espai públic o la diversitat morfològica dels teixits urbans.
64. Encara que en l'àmbit dels ajuts d'estat, la Comissió Europea ha reconegut que les mesures de desenvolupament i revitalització del sol no constitueixen una activitat econòmica i que, per tant, no se'ls aplicava la normativa sobre ajuts d'estat (Decisió de la Comissió Europea de 23 de març de 2014, SA.36346 2013/N – Germany – GRW land development scheme for industrial and commercial use).
65. Malgrat la nostra conclusió, no podem defugir el que es diu sobre aquest particular en les respectives memòries que acompanyen el PEUHUT i el PEUAT. Les dues memòries reconeixen que el Considerant novè de l'Exposició de motius de la DSMI, ja esmentat, exclou del seu àmbit d'aplicació les normes d'ordenació del territori i l'urbanisme, i "que, per tant, la resposta a la qüestió sobre l'aplicació de la Directiva de Serveis a l'urbanisme tindria una fàcil resposta i és que no li es d'aplicació"<sup>20</sup>. No obstant això, la

<sup>20</sup> P. 38 Memòria del PEUHUT i, encara que amb una redacció diferent, la p. 45 de la Memòria del PEUAT.

Memòria del PEUHUT reconeix obertament que aquesta postura “és una simplificació que no respon a la realitat per multitud de raons”<sup>21</sup>.

66. En primer lloc, ens diu la Memòria del PEUHUT, perquè “l’urbanisme està indubtablement present a 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...” i, en segon lloc, perquè “cal tenir en compte que fins i tot en el cas d’activitats excloses de l’àmbit d’aplicació, la pròpia Directiva de Serveis assenyala que els Estats membres no poden utilitzar la regulació d’aquestes activitats per restringir la lliure prestació de serveis, sortejant d’aquesta manera les normes establertes en la Directiva.”
67. La Memòria del PEUAT segueix el mateix raonament, si bé recalca també que l’exclusió de l’aplicació de la DSMI “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”, i destaca encertadament la distinció que existeix entre, per una banda, 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, per l’altre, la seva regulació a través del planejament urbanístic, que no es refereix a la activitat que en aquest establiment es desenvolupa ni a les condicions del seu funcionament, sinó que es una regulació del usos del sol (implantació urbanística) pel que fa a aquest tipus d’establiments que s’aborda des de la necessitat d’assolir un desenvolupament urbanístic sostenible a la ciutat de Barcelona<sup>22</sup>.
68. Aquesta distinció, ha estat establerta per el a les sentències del TSJC, que es citen en la Memòria del PEUAT, 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” i les sentències de 16 de juliol de 2014 i de 5 de novembre de 2014, referents al “Pla especial de concurrència pública, hostaleria i d’altres serveis del districte de Ciutat Vella, de Barcelona”, a les que cal afegir la sentència, ja mencionada, de 2 d’abril de 2014, també sobre el Pla especial de Ciutat Vella.
69. La Memòria del PEUAT destaca, addicionalment, que el fet de que l’urbanisme està present en la DSMI ha estat reconegut pel propi legislador català en la Llei 16/2015, de simplificació administrativa de l’Administració de la Generalitat i dels governs locals, al introduir un nou apartat a l’article 8 de la LU, ja esmentat i analitzat en aquest Informe:

*“El planejament urbanístic i les ordenances municipals sobre edificació i ús del sol 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.”*

<sup>21</sup> P. 12 Memòria del PEUHUT.

<sup>22</sup> P. 44 Memòria PEUAT.

70. En conseqüència, donat que a les pròpies Memòries es reconeix que tant el PEUHUT com el PEUAT estan subjectes a la normativa reguladora del lliure accés i exercici de les activitats de serveis, i malgrat que al nostre entendre existeixen elements que permeten defensar que el PEUAT conté una regulació eminentment urbanística i que, per tant, no li es aplicable ni la DSMI ni la LGUM, la planificació urbanística analitzada en aquest informe s’ha d’analitzar a la llum dels principis que estableix la DSMI i la legislació de transposició, i en particular dels principis de necessitat i proporcionalitat.
71. Sense perjudici del nostre anàlisi a l’apartat IV següent, cal avançar que la Memòria del PEUAT (com la del PEUHUT) argumenta que les limitacions a l’establiment d’establiments d’allotjament turístic al municipi prevists al PEUAT s’ajusten a aquest dos principis<sup>23</sup>.

#### **IV. LES DISPOSICIONS DE LA LGUM POTENCIALMENT APPLICABLES AL PEUHUT I AL PEUAT**

72. La LGUM estableix en el seu article 16 el principi de lliure iniciativa econòmica, pel qual l’accés a les activitats econòmiques i el seu exercici a l’Estat espanyol es lliure i solament pot limitar-se segons el que establert la LGUM, en la normativa de la UE o en tractats i convenis internacionals.
73. La LGUM exigeix en el seu article 5 que qualsevol mesura adoptada per una administració pública (incloent els organismes pertanyents a les comunitats autònomes) que limiti o estableixi requisits per al desenvolupament d’una activitat s’ajusti als principis de necessitat i proporcionalitat.
74. En el seu apartat 1, l’article 5 de la LGUM disposa que les “autoritats competents que en l’exercici de les seves respectives competències estableixin límits a l’accés a una activitat econòmica o el seu exercici de conformitat amb el que preveu l’article 17 d’aquesta Llei o exigeixin el compliment de requisits per al desenvolupament d’una activitat, motivaran la seva necessitat en la salvaguarda alguna raó imperiosa d’interès general d’entre les compreses en l’article 3.11 de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici ” (Principi de necessitat).
75. I l’article 3.11 de la Llei 17/2009 estableix, de conformitat amb la jurisprudència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea un *numerus clausus* de raons imperioses d’interès general: “l’ordre públic, la seguretat pública, la protecció civil, la salut pública, la preservació de l’equilibri financer del règim de seguretat social, la protecció dels drets, la seguretat i la salut dels consumidors, dels destinataris de serveis i dels treballadors, les exigències de la bona fe en les transaccions comercials, la lluita contra el frau, la protecció del medi ambient i de l’entorn urbà, 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.”<sup>24</sup> (nostre subratllat).

<sup>23</sup> Pp. 45-46 de la Memòria del PEUAT.

<sup>24</sup> “11. «Razón imperiosa de interés general»: razón definida e interpretada la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, limitadas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad

76. L'apartat 2 de l'article 5 de la LGUM estableix que "[Q]ualssevol límit o requisit establert d'acord amb l'apartat anterior, ha de ser proporcionat a la raó imperiosa d'interès general invocada, i haurà de ser tal que no hi hagi un altre mitjà menys restrictiu o distorsionador per a l'activitat econòmica" (Principi de proporcionalitat).

77. Si es parteix de la premissa de que tant el PEUHUT com el PEUAT, així com els acords que s'adoptin en la seva aplicació, no estan exclosos en l'àmbit d'aplicació de la DSMI i de la LGUM, la qüestió que haurem d'analitzar es si les mesures adoptades en el PEUHUT i en el PEUAT reuneixen les condicions per defensar que son necessàries i proporcionals i no discriminatòries en el sentit de l'article 5 de la LGUM.

## V. ANÀLISI DE LES LIMITACIONS DEL PEUAT A L'ESTABLIMENT D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS I HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A LA LLUM DELS PRINCIPIS DE NECESSITAT I PROPORCIONALITAT

### 5.1. Antecedents i context de les mesures adoptades

78. Es un fet indiscutible que durant el període 1990-2015, l'activitat turística a la ciutat de Barcelona s'ha caracteritzat per un triple fenomen: (i) increment del nombre de turistes i de les pernoctacions a la ciutat, (ii) creixement molt significatiu de les principals tipologies d'allotjaments turístics (hotels i HUTs) i (iii) concentració territorial heterogènia segons les zones de la ciutat.

79. La Memòria del PEUAT ofereix, partint de fons objectives e independents, informació estadística sobre aquest tres trets de l'evolució del turisme a la ciutat de Barcelona, que, encara que abreujadament, cal mencionar en aquest Informe, ja que son expressius de la realitat dels problemes que en diferents graus en funció de la zona de ciutat plateja la proliferació d'establiments turístics a Barcelona:

80. (i) L'any 1990 es van comptabilitzar dos milions de turistes allotjats a la ciutat i quatre milions de pernoctacions, mentre que a l'any 2015, el nombre de turistes pernoctant a Barcelona eren 8,3 milions i més de 17 milions de pernoctacions. En el cas del hotels, la taxa de creixement de les pernoctacions en el període 1990-2015 es va incrementar un 59% (de 3.913.766 a 6.256.934) (p. 24 de la Memòria del PEUAT).

81. (ii) L'anàlisi de la Memòria del PEUAT demostra que el turista urbà tendeix a concentrar-se en determinades zones de la ciutat que és on es concentren de manera més significativa els allotjaments turístics i els HUTs. Aquesta concentració afecta especialment a les zones de Ciutat Vella, els entorns de la Sagrada Família i el Park Güell (p. 25 de la Memòria del PEUAT).

82. (iii) En quant a l'evolució dels allotjament turístics, el número d'hotels a l'any 1990 era de l'entorn dels 100, i en l'any 2015 va arribar a la xifra de 450. Entre 2014 i 2015, el nombre d'hotels es va incrementar un 17%. No és sorprenent que el número de

places s'hagi incrementat també significativament: de menys de 20.000 a 1990, a les 80.000 l'any 2015, havent-se incrementat un 13% de 2014 a 2015 (p. 52 de la Memòria del PEUAT). Pel que fa als HUTs, el creixement que s'observa és encara més accelerat en el temps, ja que l'any 2011 (824 HUTs censats) a l'any 2015, la taxa de creixement ha estat del 1.078% (9.706 HUTs). Tots els districtes, excepte Les Corts i Ciutat Vella, presenten xifres de creixement respecte de l'any 2011 de més del 75% (pp. 53 i 54 de la Memòria del PEUAT).

83. La preocupació per l'impacte que el turisme produeix a la ciutat de Barcelona i en particular per la concentració excessiva de turisme en determinades zones, ha estat una preocupació continuada de l'Ajuntament de Barcelona, de manera més perceptible, al menys des de 2005, i ha estat una preocupació transversal, és a dir, de les diferents opcions polítiques que han governat l'Ajuntament.

84. Per tant, les mesures adoptades al PEUHUT i al PEUAT no són el resultat de la improvisació sinó que obeeixen a una preocupació de molts anys entre la ciutadania i els seus representants polítics, i l'expressió més evident d'aquesta preocupació ha estat l'adopció, tal i com hem ressenyat, de nombrosos plans especials que volien adreçar, encara que d'una manera fragmentaria, aquesta problemàtica en alguns barris de la ciutat.

85. Cal recalcar que el terme municipal de Barcelona es caracteritza per una realitat objectiva que es destaca al PEUAT (p. 14): està limitat per mar i per muntanya i això fa que en un espai relativament reduït convisquin un conjunt d'usos molt diversos que afavoreixen la qualitat urbana dels seus habitants (p. 14 de la Memòria del PEUAT).

### 5.2. Els objectius del PEUAT (i del PEUHUT) entren dins de la categoria de "raons imperioses d'interès general"

86. El planejament urbanístic dissenyat en el PEUAT (i en el PEUHUT) es fonamenta en un dels principis generals de l'actuació urbanística segons la LU, és a dir, en assoliment d'un "desenvolupament urbanístic sostenible" (p. 46 de la Memòria). Aquest concepte ha estat definit per l'article 3 de la LU com: "1 (...) la utilització racional del territori i el 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. 2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient."

87. Per tal d'assolir aquest desenvolupament urbanístic sostenible a la ciutat de Barcelona, el PEUAT considera necessari ordenar els establiments turístics amb els següents objectius concrets (pp. 14-16):

- Garantir una mixtura d'usos equilibrada, model propi de la ciutat de Barcelona (diversitat urbana), compromesa per la proliferació d'allotjament turístics i la substitució de l'ús d'habitatge pels usos turístics, que permeti el dret a l'habitatge i

*intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural."*



la preservació d'un model de convivència a la ciutat que es veu com l'essència de la qualitat urbana de la ciutat de Barcelona.

- Afavorir el dret a l'habitatge, és a dir, la bona habitabilitat, la convivència i el descans en les zones residencials i que aquestes no es vegin afectades per la proliferació d'establiments turístics, el que explica que com a criteri general d'ordenació es prohibeixi que els allotjaments turístics substitueixin l'ús d'habitatge principal dels immobles. En definitiva, es pretén evitar que la concentració d'establiments turístics trenqui l'equilibri entre la població resident i la creixent població flotant, rotatòria i canviant, afectant d'aquesta manera a la cohesió social.
  - Preservar la qualitat de l'espai públic i minimitzar la pressió del turisme sobre aquest en tant en quan la activitat turística és una gran consumidora d'espai. Tenint en compte que Barcelona es una ciutat de teixits urbans compactes, la pressió de les activitats turístiques sobre l'espai públic fa que perdi les característiques tradicionals de lloc de trobada i convivència.
  - Evitar distorsions en la convivència ciutadana derivades de la pressió del turisme.
  - Afavorir la mobilitat sostenible.
  - Atendre a la diversitat morfològica dels teixits urbans, graduant la dimensió dels establiments d'acord amb les característiques de la trama urbana, establint condicions d'accessibilitat mínima segons l'amplada de carrers, i condicions de parcel·lació.
  - El desenvolupament econòmic sostenible de les activitats econòmiques per tal de corregir el desequilibri que pot provocar la intensitat de determinats usos i que afecten a valors que ha de garantir l'ordenació urbanística (dret a l'habitatge, garantir la convivència ciutadana, mobilitat sostenible, equilibri entre la població resident i la població flotant o preservar la qualitat del espais públics).
88. Cal analitzar si aquests objectius que, segons la Memòria del PEUAT, justifiquen l'adopció de les mesures de planejament esmentades, constitueixen "raons imperioses d'interès general" en el sentit de la DSMI i de la LGUM, i, en aquest cas, si les mesures establertes al PEUAT (i al encara vigent PEUHUT) són proporcionades i no discriminatòries per a la consecució d'aquests objectius, tal i com es contempla expressament en l'article 8 de la LU.
89. Cal també recordar en aquest sentit que la LGUM, en línia amb la DSMI, preveu que es puguin establir límits a la llibertat d'establiment i de circulació sempre que es motivi la seva necessitat en la salvaguarda d' alguna raó imperiosa d'interès general d'entre les compreses en l'article 3.11 de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, i la mesura limitativa sigui proporcional a aquest fi.
90. Entre les raons d'interès general que contempla la Llei 17/2009 s'hi troben precisament l'ordre públic, la seguretat pública, la protecció civil, la salut pública i, específicament, la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà.

91. El Tribunal de Justícia de la Unió Europea ("TJUE") ha admès que l'ordenació del territori i la protecció del medi ambient són raons imperioses d'interès general (STJUE de 24 de març de 2011, assumpte C-400/08, *Superfícies comercials a Catalunya*, considerant 74), i també que determinats objectius d'ordenació del territori constitueixen raons imperioses d'interès general, i en particular, les exigències de la política de d'habitatge (STJUE de 1 octubre de 2007, assumpte C-567/07, *Servatius*, considerant 30), el manteniment, en l'interès general, d'una població permanent i una activitat econòmica autònoma respecte del sector turístic en algunes regions (STJUE de 1 juny de 1999, assumpte C-302/97, *Klaus Konle*, considerant 40, i STJUE de 5 de març de 2002, assumptes acumulats C-515/99, C-519/99 a C-524/99 i C-526/99 a C-540/99, considerant 34), o el manteniment d'una població permanent que conreï les terres en una determinada regió (STJUE de 25 de gener de 2007, assumpte C-370/56, *Festersen*, considerants 25 i 26).
92. Per tant, els objectius d'ordenament del territori que persegueix del PEUAT (i el PEUHUT) en benefici de l'interès general són raons imperioses d'interès general que poden justificar restriccions a la llibertat d'establiment o de circulació (o, si escau, a la llibertat de capitals).
93. Aquestes raons imperioses d'interès general que justifiquen la necessitat d'adoptar mesures que limitin l'establiment d'allotjaments turístics i HUTs no poden encobrir requisits de planificació econòmica per autoritzar l'establiment d'una determinada activitat de serveis o el seu exercici, ja que en aquest cas no es consideren necessaris ni proporcionals sota les disposicions de la DSMI o de la LGUM (l'article 14 de la DSMI i l'article 10, lletra e) de la Llei 17/2009<sup>25</sup>).
94. I com hem esmentat les memòries tant del PEUHUT com del PEUAT mostren que les raons que justifiquen l'adopció de les limitacions a l'establiment d'aquest tipus d'establiments no tenen una motivació de planificació turística o econòmica, sinó eminentment urbanística, és a dir, es persegueix mantenir i consolidar un model de ciutat en interès general dels ciutadans<sup>26</sup>.

<sup>25</sup> Article 10 Llei 17/2009: "En ningún caso se supeditará el acceso a una actividad de servicios en España o su ejercicio al cumplimiento de lo siguiente: (...) e) Requisitos de naturaleza económica que supediten la concesión de la autorización a la prueba de la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado, a que se evalúen los efectos económicos, posibles o reales, de la actividad o a que se haga una apreciación de si la actividad se ajusta a los objetivos de programación económica fijados por la autoridad competente o a que se comercialicen productos o servicios de un tipo o procedencia determinada. Las razones imperiosas de interés general que se invoquen no podrán encubrir requisitos de planificación económica".

<sup>26</sup> No és aquesta l'opinió de la CNMC que, almenys en un cas, no va ser en principi partidària de la utilització del planejament urbanístic per determinar on es pot ubicar i on no un habitatge turístic, al considerar que, fins i tot si hi ha problemes amb aquests establiments, hi ha també mesures més proporcionades per corregir-los que la limitació al seu establiment. En aquest sentit es va manifestar la CNMC en el seu Informe econòmic sobre el Decret 113/2015, de 22 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels Habitatges de Vacances de la Comunitat Autònoma de Canàries (LA/03/15) en el marc del recurs interposat sota l'article 5.4 de la Llei 3/2013, de 4 de juny, de Creació de la Comissió Nacional dels Mercats i la Competència contra aquest Decret:



### 5.3. Les mesures adoptades són necessàries i proporcionades, i no discriminatòries

95. Considerant que l'Ajuntament de Barcelona pot legalment adoptar mesures que limitin l'establiment d'allotjaments turístics i que aquestes restriccions poden estar justificades per raons imperioses d'ordenació del territori, cal analitzar si les mesures adoptades en el PEUHUT i en el PEUAT es poden considerar aptes i proporcionades als objectius que pretenen assolir, a més de no ser discriminatòries. A tal fi, distingirem entre les diferents tipologies de limitacions i requisits que estableix el PEUAT.

#### (i) El sistema de notificació i autorització prèvia

96. En primer lloc, cal analitzar i l'exigència d'una autorització prèvia per instal·lar un allotjament turístic o un HUT a la ciutat de Barcelona constitueix un sistema respectuós amb la llibertat d'establiment o de circulació, o va més enllà del que és necessari i proporcional per assolir el objectius esmentats, en el sentit de l'article 17.1.a) de la LGUM<sup>27</sup> i de la jurisprudència del TJUE.

*“La restricción es de tipo urbanístico en cuanto a sus efectos, dado que utiliza la calificación establecida en el planeamiento urbanístico para decidir dónde puede instalarse una vivienda vacacional. En el mercado del suelo, pueden existir determinados tipos de fallos de mercado, generalmente vinculados a externalidades por usos incompatibles del suelo, a fallos de mercado que conduzcan a un tamaño excesivo de una ciudad, o a la provisión de bienes públicos (Brueckner, 2011; O'Sullivan, 2011). En teoría, la zonificación por usos propia del planeamiento español estaría vinculada a la existencia de una externalidad por uso incompatible, que tendría lugar si, por ejemplo, una fábrica que emite contaminación se instala al lado de un parque muy concurrido. (...)*

*Desde el punto de vista de los principios de regulación económica eficiente y el interés general, carece de justificación económica determinar mediante el planeamiento urbanístico donde puede y no puede establecerse una vivienda turística o cuál es el número de viviendas turísticas que tiene que haber en un área urbana. Planificar el desarrollo de esta actividad económica mediante los instrumentos de planificación detallada típicos del urbanismo español es una restricción a la competencia que no está justificada. En caso de que existan externalidades relevantes y específicas de este tipo de viviendas – algo que no se ha probado–, existirían mecanismos más proporcionados para corregir estas posibles externalidades. Estos mecanismos pueden ser de mercado – los propios individuos negocian para corregir la externalidad – o, en un caso extremo en que llegase a estar justificado, mecanismos de tipo normativo, pero que se fundamentan en estándares – y no en la determinación del lugar concreto en el que deben localizarse las distintas actividades económicas – para evitar corregir la externalidad (O'Sullivan, 2011).”* (pp. 26 y 27).

[https://www.cnmec.es/Portals/0/Ficheros/Promocion/Informes%20Legitimaci%C3%B3n%20Activa/2016/160519\\_Informe%20Econ%C3%B3mico\\_LA\\_Viviendas%20Vacacionales%20Canarias\\_LA\\_03\\_15.pdf](https://www.cnmec.es/Portals/0/Ficheros/Promocion/Informes%20Legitimaci%C3%B3n%20Activa/2016/160519_Informe%20Econ%C3%B3mico_LA_Viviendas%20Vacacionales%20Canarias_LA_03_15.pdf)

Segons el nostre parer, aquesta postura de la CNMC resulta paradoxal, ja que pràcticament anul·la les possibilitats de regular els usos del sol a través del planejament urbanístic, quan precisament aquesta és una de les raons de ser d'aquest instrument.

<sup>27</sup> Segons aquest article: “(...) Se considerará que concurren los principios de necesidad y proporcionalidad para la exigencia de una autorización: a) Respecto a los operadores económicos, cuando esté justificado por razones de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente en el lugar concreto donde se realiza la actividad, y estas razones no puedan salvaguardarse mediante la presentación de una declaración responsable o de una comunicación.”

97. A nostre parer, es pot defensar raonadament que el procediment d'autorització prèvia establert al PEUHUT i al PEUAT és necessari des del punt de vista de la DSMI<sup>28</sup> per assolir els objectius d'ordenació del territori establerts en els dos plans especials i és un mecanisme de control proporcionat a aquests objectius. Un control *a priori* de l'establiment de nous allotjaments turístics ofereix als administrats un grau de seguretat jurídica que difícilment es podria assolir amb un procediment de comprovació *a posteriori*, tenint en compte que en molts casos l'establiment d'un hotel implica inversions significatives que seria difícil recuperar en cas d'una prohibició posterior a la seva realització.

98. En el cas dels HUTs i tenint en compte la creixent proliferació d'aquest tipus d'establiments a la ciutat de Barcelona i la necessitat d'establir un control efectiu del compliment del PEUHUT i del PEUAT, malgrat que la inversió normalment és inferior, el sistema d'aprovació prèvia sembla també el més adient, ja que el control *a posteriori* implicaria també una considerable inseguretat jurídica pels administrats i comprometria els objectius del PEUHUT i del PEUAT, atès que l'Ajuntament hauria de desplegar una intensa tasca de supervisió per garantir que els HUTs que han estat establerts sense reunir les requisits del PEUHUT (o del PEUAT) cessen en el seu funcionament<sup>29</sup>.

99. Així mateix, tant el PEUHUT com el PEUAT estableixen criteris objectius, no discriminatoris i que són coneguts per endavant pels administrats i, per tant, els límits d'apreciació de l'Ajuntament estan suficientment delimitats de forma que els ciutadans o empreses que vulguin establir un nou allotjament turístic o un nou HUT coneixen per endavant si la seva pretensió pot ser o no acceptada per l'Ajuntament.

<sup>28</sup> Sense perjudici de la discussió de si és necessari per establir aquest requisit d'autorització un instrument amb rang de llei, com s'al·lega en algunes de les al·legacions presentades pels tercers a la Memòria i Normativa del PEUAT aprovada inicialment; qüestió que no s'analitza en aquest Informe.

<sup>29</sup> Dit això, hem de ser conscients que la CNMC no és partidària de sotmetre a una autorització l'establiment “d'habitatges de vacances”. Així no va assenyalar en el ja esmentat Informe econòmic sobre el Decret 113/2015, de 22 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels Habitatges de Vacances de la Comunitat Autònoma de Canàries (LA/03/15) en el marc del recurs interposat sota l'article 5.4 de la Llei 3/2013 contra aquest Decret:

*“En segundo lugar, el Decreto establece un sistema de declaración responsable y la inscripción en un registro para poder acceder al mercado como vivienda vacacional. Una vez más, no se detecta el fallo de mercado que se pretende corregir con esta restricción a la competencia o el objetivo de interés público que se pretende salvaguardar. De hecho, esta provisión es algo novedosa: desde hace años se alquilan este tipo de viviendas sin necesidad de una declaración responsable ni de inscribirse en un registro. Por otro lado, en el mercado de alquiler a largo plazo, tampoco se establece este tipo de régimen de entrada, y los operadores alquilan su vivienda sin necesidad de ninguna declaración responsable e inscripción en un registro. Dado que no se puede identificar ningún tipo de fallo de mercado u objetivo de interés público que haga necesario el establecimiento de este sistema, se considera que esta restricción no está justificada. De nuevo, se señala que estas plataformas se basan en la generación de confianza, de lo contrario no serían exitosas. Los sistemas de valoración y generación de reputación contribuyen de forma muy efectiva a asegurar la calidad, en mucha mejor medida que la regulación tradicional en el sector de alojamiento turístico.”* (p. 28).

100. El nostre raonament troba suport en la jurisprudència del TJUE i en el concret àmbit de les normes d'ordenació del territori que limiten les llibertats econòmiques del Tractat de Funcionament de la Unió Europea i en particular la llibertat d'establiment. En aquest sentit es va pronunciar el TJUE en la Sentència de 24 de març de 2011, assumpte C-400/08, *Superfícies comercials a Catalunya*:

*91 En este sentido, como ha observado la Abogado General en el punto 91 de sus conclusiones, la instauración de medidas preventivas y, por consiguiente, previas debe, en el presente contexto, considerarse adecuada para garantizar la realización del objetivo de protección del medio ambiente. En efecto, la adopción de medidas a posteriori, si se pone de manifiesto que la implantación de un establecimiento comercial ya construido tiene un impacto negativo sobre la protección del medio ambiente, resulta una alternativa menos eficaz y más costosa que el sistema de autorización previa. Este mismo razonamiento es aplicable en lo que respecta al objetivo de ordenación del territorio.*

101. I en aquest mateix sentit s'havia pronunciat el TJUE en la Sentència d'1 d'octubre de 2009, assumpte C-567/07, *Servatius*:

*32 Sentado lo anterior, procede determinar aún si la obligación por la cual un organismo autorizado debe someterse a un procedimiento administrativo de autorización previa antes de proceder a la realización de un proyecto inmobiliario en un Estado miembro distinto de aquel donde se halla su sede constituye una medida necesaria y apropiada para cumplir con los objetivos señalados en los apartados 26 y 27 de la presente sentencia.*

*En este sentido ha de recordarse que un régimen de autorización previa puede, en ocasiones, ser necesario y proporcionado a los fines que persigue si éstos no pueden alcanzarse con medidas menos restrictivas, en particular, mediante un sistema de declaración apropiado (véanse, en este sentido, las sentencias de 14 de diciembre de 1995, Sanz de Lera y otros, C-163/94, C-165/94 y C-250/94, Rec. p. I-4821, apartados 23 a 28; Konle, antes citada, apartado 44, y de 20 de febrero de 2001, Analir y otros, C-205/99, Rec. p. I-1271, apartado 35).*

*34 Pues bien, no puede excluirse que tal sea el caso de una política de vivienda de protección oficial con unos objetivos como los que marca la Ley de vivienda y la BBSH. En efecto, un control previo por parte de la administración competente parece el más indicado para garantizar que los recursos de los organismos autorizados se destinan principalmente a satisfacer las necesidades de determinados sectores de la población en los Países Bajos, mientras que un sistema de comprobación a posteriori corre el riesgo de intervenir demasiado tarde, cuando ya se han realizado importantes inversiones y difícilmente se pueden recuperar.*

**(ii) Prohibicions d'establiment de nous allotjaments turístics i HUTs**

102. En el cas dels allotjaments turístics, aquesta prohibició es limita a la ZE-1 i a la ZE-2. A la ZE-1 (zona de decreixement) s'estipula una prohibició de nous establiments o de l'ampliació de places en els establiments existents, així com la no substitució dels

establiments que cessin en la seva activitat, mentre que a la ZE-2, l'objectiu és mantenir la oferta existent, se forma que quan es doni de baixa un establiment, es permet implantar un altre amb el mateix nombre de places, si bé no es permet l'ampliació del nombre de places als establiments existents.

103. En quant als HUTs, el PEUAT (i el PEUHUT) estableixen com criteri general el creixement zero a tota la ciutat i la no substitució dels HUTs que es donin de baixa. Això no obstant, a la ZE-3 (creixement sostingut), és a dir al barris on l'anàlisi de l'Ajuntament revela que no hi ha una saturació d'establiments i que tampoc son zones sensibles a la pressió turística, es permet obrir nous HUTs quan hi hagi baixes d'aquest allotjaments en el cens de tota la ciutat.
104. Cal analitzar doncs si aquesta normativa limitadora de la lliure ubicació d'allotjaments turístics, que clarament restringeix la llibertat d'establiment, és adequada i proporcionada als objectius que persegueix el PEUAT (i el PEUHUT). En primer lloc, i als efectes de valorar la necessitat i proporcionalitat d'aquesta mesura cal recordar que el que es tracta es de corregir en aquests plans especials és l'impacte negatiu que la proliferació excessiva d'allotjaments turístics i HUTs produeix en la qualitat de vida dels ciutadans, fins al punt que aquesta situació ha esdevingut una preocupació dels residents habituals a la ciutat de Barcelona, especialment a les zones més afectades per la pressió turística.
105. Cal també ressaltar que tant el PEUAT com el PEUHUT fugen de solucions globals i aborden aquest problema distingint entre diferents zones en funció de diferents paràmetres objectius, de forma que les limitacions a l'establiment d'allotjaments tenen diferents intensitat en funció de l'impacte que el turisme i la proliferació d'establiments turístics té a les diferents zones de regulació de la ciutat. La determinació de la ciutat en diferents zones no ha estat casual i obeeix a un anàlisi en funció de diferents criteris objectius i, en conseqüència, no es pot acusar a l'Ajuntament d'arbitrarietat.
106. En funció dels resultats d'aquest anàlisi i tenint en compte el fet objectiu que la ZE-1 i la ZE-2 són les zones amb la més gran concentració d'establiments turístics, especialment la primera, on es pot dir que hi ha una situació extrema de saturació ja que aglutina més del 50% de les places de Barcelona, entenem que una normativa que contempli el decreixement dels establiments turístics (ZE-1) o el seu manteniment (ZE-2) hauria de ser considerada necessària i proporcional per tal de corregir un problema de massificació que afecta a la qualitat de vida dels ciutadans que resideixen en aquestes zones, concretada en el dret a una qualitat de l'espai públic, el dret al descans i a la intimitat.
107. Es tracta, en definitiva, de mesures que semblen proporcionades atès el difícil objectiu que tenen assignat, és a dir, evitar que la massificació d'establiments turístics condueixi a un desplaçament tant físic com psicològic de la població resident a Barcelona en tant en quant el gran creixement de la població flotant generada per l'augment descontrolat d'establiments destinats a allotjament turístics està propiciant una desestructuració social als barris, amb problemes de convivència i repercussions tant en la qualitat de vida dels residents habituals, en l'accés a l'habitatge, en la qualitat ambiental dels espais urbans, com en la qualitat del turisme (p. 9 de la Memòria del PEUHUT). Per tant, una mesura que condueixi al decreixement o al manteniment d'allotjaments turístics hauria

de ser considerada adient i proporcionada a aquests objectius. Si hi ha un problema de massificació, sembla raonable defensar que les úniques mesures que d'una manera efectiva poden contribuir a equilibrar i a revertir la situació són, depenent de les zones, el decreixement progressiu d'allotjaments turístics o el seu manteniment.

108. Això no obstant, s'observa que la mesura de decreixement a la ZE-1 no contempla cap límit, és a dir, no es contempla ni al PEUAT ni al PEUHUT un sistema de mínims que estableixi quin és el límit de decreixement a aquesta zona a partir del qual es permetria l'establiment de nous HUTs. Creiem que l'establiment d'aquest límit permetria argumentar millor el caràcter proporcional de la mesura.
109. Pel que fa als HUTs, la prohibició d'establir nous HUTs afecta també a les denominades ZE-2 i ZE 4. A nostre parer, s'hauria de reforçar l'argumentació que es conté a les memòries del PEUHUT i del PEUAT sobre la prohibició d'establir nous HUTs a aquestes zones, especialment en relació a la ZE-4<sup>30</sup>, ja que, en tant en quant aquesta zona no integra barris amb una especial pressió turística, sembla difícil justificar sota la LGUM una prohibició absoluta d'establiment de nous HUTs.
110. Per altra banda, cal ressaltar que ni el PEUAT ni el PEUHUT contemplen pròpiament una exclusió absoluta d'allotjaments turístics o de HUTs a la ciutat de Barcelona, precisament perquè la segmentació de la ciutat en diferents zones fa que, en el cas dels allotjaments turístics (hotels entre d'altres) es permeti un creixement sostingut a la ZE-3. En el cas dels HUTs, a la ZE-3 s'admeten nous establiments quan es donin de baixa HUTs en el cens total de la ciutat.
111. Finalment, la qüestió que es pot plantejar és si estan justificades unes restriccions més estrictes pels HUTs respecte dels hotels. En aquest sentit, entenem que aquest tractament diferenciat es justifica pel fet que els HUTs tenen un impacte més proper, i per tant més directe, en la qualitat de vida dels habitants de la ciutat de Barcelona, ja que es tracta de d'habitatges destinats a l'ús turístic que normalment han conviscut amb pisos destinats a l'ús d'habitatge en edificis en règim de propietat horitzontal.

**(iii) Prohibició de substitució de l'ús d'habitatge i ubicació en edifici exclusiu**

112. El PEUAT i el PEUHUT contemplen com una condició general d'emplaçament la prohibició de que els allotjaments turístics (hotels, apartaments, hostals, apartaments turístics, albergs i residències) o els HUTs substitueixin un ús d'habitatge preexistent a 1 de juliol de 2015 i la obligació d'ubicació en edifici exclusiu pels allotjaments turístics, i per els HUTs a Ciutat Vella.
113. La prohibició de que les entitats destinades a l'ús turístic puguin substituir els apartaments o pisos que a 1 de juliol de 2015 estaven destinats a l'ús habitatge i la obligació de que els allotjaments turístics, i els HUTs a Ciutat Vella, s'ubiquin en edificis

<sup>30</sup> En el cas de la ZE-2 estimem que la justificació és més plausible, ja que es contempla com zona de contenció respecte a la ZE-1, però malgrat això s'hauria de reforçar la motivació de les raons per no permetre nous HUTs a aquesta zona, especialment tenint en compte que en el vigent PEUHUT es permet l'alta d'un nou HUT quan es produeix una baixa en la mateixa ZE-2 (Article 17 Normativa PEUHUT).

destinats en exclusiva a aquests tipus d'activitats són congruents i proporcionats a l'objectiu de garantir el dret dels ciutadans a l'habitatge, al descans i a la intimitat. En el cas de Ciutat Vella, que es el barri amb major concentració de HUTs a Barcelona, el PEUHUT estableix un període transitori fins a l'any 2019 per què els HUTs existents es puguin agrupar en edificis exclusius.

114. La adequació i proporcionalitat d'aquestes mesures ve determinada pel fet de que la convivència dels usos turístics amb usos d'habitatge s'ha revelat complicada i a donat lloc a problemes de convivència amb la població local, i a fenòmens que afecten a la seva qualitat de vida (més soroll, desestructuració social als barris o reducció de qualitat ambientals del espais públics). En el cas dels HUTs, és un fet constatat que la seva proliferació ocasiona puntualment molèsties al veïnatge fruit la seva temporalitat i la diferent dinàmica entre els turistes tipus que utilitzen aquest tipus d'allotjament i la vida dels residents habituals, així com fenòmens indirectes com l'augment dels preus de l'habitatge per sobre de les possibilitats dels residents, la disminució del parc de pisos per llogar disponible, o la disminució del comerç de proximitat i la degradació ambiental dels espais urbans (p. 9 de la Memòria del PEUAT i p. 16 de la Memòria del PEUHUT).

**(iv) Distàncies mínimes i densitat màxima de places**

115. EL PEUAT estableix a les ZE 2, 3 i 4 uns requisits de distàncies mínimes entre allotjaments turístics i/o uns límits de places màximes per autoritzar nous allotjaments. En el cas dels HUTs, que es poden instal·lar a la ZE-3 quan es donin de baixa altres HUTs al cens de la ciutat, s'estableixen també una densitat màxima de HUTs en cada illa, de forma que l'illa on es pretengui ubicar el nou HUT no tingui una densitat de HUTs (inclòs el que es pretén implantar) respecte dels habitatges totals existents a l'illa del 1,17% o superior. Aquest 1,17% es la mitjana de la relació entre població flotant i resident dels HUTs al global de la ciutat.
116. En el nostre cas, i a nostre parer, aquest requisits establerts al PEUAT semblen oportuns i proporcionals a l'objectiu d'evitar una concentració excessiva d'allotjaments turístics que puguin comprometre els objectius que el PEUAT pretén assolir.
117. Per una banda, l'establiment de distàncies mínimes obligatòries entre allotjaments turístics (sobre tot a la pràctica entre hotels) és adient per evitar una sobreexplotació de l'espai públic i un impacte no desitjat sobre els residents habituals degut a l'excessiva població flotant en una determinada zona. De nou el PEUAT no adopta una postura global, sinó que la distància mínima i les densitats s'estableixen en funció del nombre de places dels allotjaments turístics, de forma que quan més places tenen més distància entre dos establiments s'exigeix la qual cosa es expressió de proporcionalitat, i en el cas dels establiments amb més de 350 places la distància mínima és de 300 metres més 50 metres per cada 100 places de més i cal promoure l'aprovació d'un pla especial integral per justificar l'adequació de les condicions del l'entorn.
118. L'establiment d'un nombre de places màxim en aquelles zones on es permet el creixement d'establiments (densitat màxima de places) i en funció d'àrees diferenciades sobre la base de la seva capacitat morfològica, és una mesura lògica i congruent per evitar la concentració d'allotjaments turístics i assolir l'objectiu d'evitar la saturació de l'espai públic i permetre una varietat d'usos als barris.



119. En quant al seu caràcter proporcional, cal ressaltar que les distàncies mínimes i el criteri de la densitat són instruments tradicionals de l'ordenament urbanístic, i per tant, l'Ajuntament ha recorregut a aquells mecanismes que des del punt de vista de l'experiència s'han demostrat més eficaços per ordenar el usos a la ciutat per garantir la qualitat de vida dels seus ciutadans. En aquest sentit, no sembla que hi hagin criteris alternatius menys restrictius que permetin assolir amb el mateix grau d'eficàcia els objectius que persegueix el PEUAT, i per tant, es compliria amb el criteri de proporcionalitat previst a la LGUM.
120. En aquest sentit, cal també recordar que l'urbanisme és una competència eminentment local i que, en conseqüència, no sembla discutible que són els consistoris qui, en ús del seu marge d'apreciació, determinen el model de ciutat que desitgen i els que prenen les decisions d'ordenació urbanística que estimen més adients per garantir el model de ciutat que es considera més beneficiós pels ciutadans.
121. Finalment, es podria també contra-argumentar que l'exigència de distàncies mínimes obligatòries i l'establiment de densitats màximes, al igual que les altres limitacions a l'establiment d'allotjaments turístics i HUTs, pot tenir com objectiu protegir les posicions comercials dels operadors ja existents.
122. Aquest argument, és, a nostre parer, poc robust si s'analitzen els objectius perseguits pel PEUAT i el PEUHUT i el context en el que aquests plans especials han estat redactats, així com les disposicions transitòries que es preveuen pels operadors existents (punt v següent) i, sobre tot, quan es té en compte el fet de que la política de l'Ajuntament de Barcelona respecte del allotjaments turístics i HUTs, al menys des de l'any 2005, com a mínim, ha estat marcada per la necessitat de limitar i reduir l'impacte que aquests establiments tenen sobre l'espai urbà de la ciutat i els seus residents habituals. Això fa poc creïble que amb aquestes disposicions l'Ajuntament pretengui protegir les posicions comercials dels allotjaments ja existents (*cf.* en aquest sentit, *a contrari*, el TJUE en la Sentència de 16 de febrer de 2012, assumptes C-72/10 i C-77/10, *Costa Cifone*).

**(v) Disposicions transitòries aplicables als allotjaments turístics y HUTs ja existents**

123. Les disposicions transitòries Tercera i Quarta estableixen, respectivament, mesures transitòries per aquells establiments turístics i HUTs que no compleixin amb el PEUAT (o el vigent PEUHUT<sup>31</sup>).
124. En el cas dels hotels i assimilats sembla que qualsevol disconformitat amb el PEUAT determina l'aplicació del règim transitori, és a dir, la prohibició de fer "obres de gran rehabilitació". En el cas dels HUTs, aquesta disconformitat implica que es permeten les obres menors sense canviar les condicions de l'autorització.

<sup>31</sup> Disposició Transitòria Segona del PEUHUT, que coincideix en la seva redacció amb la Disposició Transitòria Quarta del PEUAT.

125. Aquestes disposicions poden tenir una doble lectura. Per una part, són demostratives del caire no discriminatori de les mesures adoptades, ja que la no conformitat amb el PEUAT i el PEUHUT produeix unes conseqüències jurídiques per als operadors existents disconformes amb la norma, i es pot defensar que això contribueix a crear una un *level playing field* o igualtat de condicions entre el nous operadors i els operadors existents.
126. Però, per altra banda, la Disposició Transitòria Tercera del PEUAT planteja el dubte de si per la seva amplada e indefinició pot considerar-se congruent i proporcional des del punt de vista de la LGUM, en tant en quant sembla que un nombre considerable d'establiments estarien en situació de disconformitat una vegada aprovat definitivament el PEUAT<sup>32</sup> i la conseqüència d'aquesta disconformitat seria la mateixa per tots els establiments en disconformitat.
127. Entenem que en aquest casos, seria recomanable distingir entre tipus de disconformitat i vincular diferents tipus de conseqüències en funció de la importància de la mateixa, de forma que la Disposició Transitòria Tercera del PEUAT sigui menys abstracta.
128. En quant als HUT, entenem que la disposició transitòria sembla *prima facie* adequada i proporcionada.

**(vi) Requisits de la comunicació prèvia per obtenir l'autorització de nous HUTs**

129. El PEUAT exigeix acompanyar a la anomenada "Comunicació prèvia" per sol·licitar la llicència tota una sèrie de documents i, en particular:
- (i) l'acreditació de la capacitat de l'empresa d'assistència i manteniment de l'habitatge per tal de comparèixer, si s'escau, a l'emplaçament amb un termini màxim de 30 minuts, en cas de que se'ls requereixi per part dels responsables municipals, o el propietari (article 22, lletra c);
  - (ii) en cas de que els Estatuts de la Comunitat de propietaris no contemplin cap disposició o manifestació expressa en relació a aquesta activitat, l'acord de la Junta de propietaris d'acceptació expressa de la instal·lació de l'habitatge turístic (article 22, lletra f); o
  - (iii) la presentació d'un aval o dipòsit en garantia del compliment del PEUAT.
130. Pel que fa al primer requisit, entenem que seria difícil justificar la proporcionalitat d'aquesta mesura, especialment si es té en compte que molts HUTs són gestionats per particulars i no per entitats dedicades professionalment al lloguer de HUTs. De fet, cal recalcar que l'article 67, apartats 3 i 4, del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjaments turístic i d'habitatges d'ús turístic, no estableix com a requisit que el propietari d'un HUT hagi obligatòriament de delegar la gestió del HUT en

<sup>32</sup> De fet, es podria arribar a interpretar que tots el HUTs existents situats en entitats destinades a l'ús d'habitatge a data 1 de juliol de 2015 estarien en situació de disconformitat amb l'article 23.1.b) de la Normativa del PEUAT.



una persona gestora; obligació que sí semblen establir el PEUHUT i el PEUAT<sup>33</sup>, quan donen per suposat que hi haurà una “empresa d’assistència i manteniment”.

131. Així mateix, cal recordar que l’article 66.3 de l’esmentat Decret 159/2012, exigeix al propietari o al gestor del HUT que faciliti als usuaris i veïns el telèfon per atendre i resoldre “de manera immediata” consultes i incidències al HUT, i això podria indicar que l’exigència del PEUHUT o del PEUAT en el sentit esmentat es redundat i per tant no proporcionada als efectes de justificar una limitació a la llibertat d’establiment des del punt de vista de LGUM.
132. Per contra, no sembla que sigui desproporcionat demanar el consentiment de la comunitat de propietaris per l’establiment d’un HUT, tenint en compte que aquest tipus d’establiments poden suposar un canvi en la forma de convivència, descans i tranquil·litat de la comunitat de veïns.
133. Finalment, la justificació per l’exigència d’un aval no s’explica a les memòries del PEUAT i del PEUHUT, i aquesta justificació és encara més necessària si tenim en compte que aquest no és un requisit dels habitatges d’ús turístic segons l’article 67 del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d’establiments d’allotjaments turístic i d’habitatges d’ús turístic. Tampoc es regula la seva quantitat. En aquestes circumstàncies entenem que és difícil que aquest requisit superi els tests de necessitat i proporcionalitat de la LGUM.

#### **VI. PUNTS SOBRE ELS QUE CAL INCIDIR PER REFORÇAR LA POSICIÓ DE L’AJUNTAMENT EN CAS DE LITIGI SOBRE EL PEUAT I EL PEUHUT**

134. **a)** Com hem esmentat, la mesura de decreixement a la ZE-1 no contempla cap límit, és a dir, no es contempla ni al PEUAT ni al PEUHUT un sistema de mínims que estableixi quin és el límit de decreixement a aquesta zona a partir del qual es permetria l’establiment de nous HUTs. Entenem que l’establiment d’aquest límit permetria argumentar millor el caràcter proporcional de la mesura.
135. **b)** El PEUAT estableix uns límits de creixement tant a la ZE-2 (nombre d’establiments i places en funció del cens a la zona i densitats màximes), com a la ZE-3 (4.025 places repartides en cinc subzones i densitats màximes segons criteris radials) i la ZE-4 (subzona Marina del Prat Vermell: 1.480 places + densitats màximes; subzona La Sagrera, sostre de 78.497 m<sup>2</sup> i subzona 22@: densitat màxima de places segons criteris radials).
136. Es recomana reforçar els arguments que justifiquen en aquestes zones la fixació d’un màxim de places determinades a cada zona o subzona i la motivació per haver escollit els radis de 150 metres, 250 metres o 350 metres segons sigui el cas.

<sup>33</sup> 3. El propietari o propietària de l’habitatge, o la persona gestora en qui delegui, ha de facilitar a persones usuàries i veïns el telèfon per atendre i resoldre de manera immediata consultes i incidències relatives a l’activitat d’habitatge d’ús turístic.

4. El propietari o propietària o la persona gestora en qui delegui, ha de garantir un servei d’assistència i manteniment de l’habitatge.

137. **c)** Es fa també referència a la necessitat de la no convivència entre el usos turístics amb usos d’habitatge habitual (per exemple p. 14 del PEUHUT) i això determina l’exigència de que els allotjaments turístics s’hagin d’instal·lar en edificis exclusius, així com l’establiment d’un període per què els HUTs al Districte de Ciutat Vella s’agrupin en edificis exclusius, o la prohibició d’establir allotjaments turístics o HUTs en edificis on hi hagin entitats que hagin estat dedicades a l’ús d’habitatge a data 1 juliol de 2015.
138. En aquest sentit, cal documentar suficientment els problemes de manca de convivència amb els residents habituals produïts per la creixent pressió del turisme a la ciutat i al llarg d’un període de temps suficientment indicatiu (per exemple des de l’any 2005) en forma de queixes individuals o col·lectives (associacions de veïns), testimonis individuals de veïns, convocatòries de manifestacions dels veïns, manifestos, etc. Aquesta recomanació té com a objectiu evitar que les Memòries puguin ser titllades d’arbitràries per considerar “en abstracte” que l’activitat econòmica d’habitatge d’ús turístic és anòmala<sup>34</sup>, i acreditar millor que l’activitat dels HUTs no és una activitat que a la ciutat de Barcelona pugui ésser considerada com innòcua.
139. **d)** S’argumenta també que l’onada turística dona lloc a una manca de diversitat en les activitats econòmiques que de mica en mica deixen de banda altres sectors més innovadors i de major valor afegit, i que els perjudicis de l’activitat turística incideixen clarament en la massificació i “privatització” del espais públics, en l’alteració dels preus del mercat de l’habitatge i del comerç, o en la “gentrificació” dels barris (per exemple, p. 29-30 de la Memòria del PEUHUT).
140. Aquestes són afirmacions que haurien d’estar recolzades per un material probatori molt robust que fos capaç d’establir una vinculació directa entre la proliferació excessiva i descontrolada d’allotjaments turístics i HUTs amb aquest fenòmens negatius per als residents habituals. Les dades que es destaquen a l’Informe de Sostenibilitat Ambiental del PEUAT poden ser un punt de partida (apartat 5 f.).
141. **e)** A nostre parer, ajudaria també aconseguir el suport explícit d’associacions de veïns a les mesures del PEUAT i del PEUHUT.
142. **f)** Ni el PEUHUT ni el PEUAT regulen com es gestionarà el sistema de baixes d’allotjaments turístics o de HUTs i les noves assignacions als efectes d’autoritzar en les zones adients la instal·lació de nous establiments. Segons la nostra opinió, és necessari regular en les seves línies bàsiques aquest procediment al PEUAT en termes clars i transparents, sense perjudici que es desenvolupin en un instrument posterior. Aquesta indefinició i, per tant, manca de transparència en el sistema de baixes pot ser utilitzat pels futurs impugnants com a mostra de l’ampli marge de discrecionalitat que posseeix l’Ajuntament per determinar l’establiment de nous allotjaments turístics o HUTs i, per tant, com un indicatiu o mostra de la manca de proporcionalitat de les mesures aprovades als plans especials.

<sup>34</sup> Cfr. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 19 de maig de 2016, recurs nº 52/2015.

143. **g)** L'article 9.1.a) de la Normativa del PEUAT s'estableix la prohibició d'implantació d'una activitat d'allotjament turístic en edificis en què alguna de les entitats que l'integren estigues destinada a ús d'habitatge, segons el Cadastre, a data 1 de juliol de 2015. Cal reflexionar si a la pràctica es plausible substituir aquest criteri catastral per un altre que tingui en compte si l'entitat en qüestió estava efectivament destinada a habitatge en aquesta data, amb independència de la teòrica destinació que consti en el Cadastre.
144. **h)** Cal també revisar el contingut del règim transitori en el sentit destacat en el punt v) de l'Apartat 5.3 d'aquest Informe, per tal de dotar al sistema de més claredat, transparència i previsibilitat; en particular, per a distingir entre diferents tipus de disconformitat i per definit determinats termes com "variació essencial de la composició general exterior", "obres de reforma i rehabilitació menor" o què significa l'exigència que aquestes obres no canviïn "les condicions de l'autorització".

## VII. ELS PROCEDIMENTS DE LA LGUM

### 7.1. Àmbits de possible litigiositat administrativa o contenciosa

145. En aquest àmbit es poden distingir dos situacions. Per una banda els recursos que es poden presentar contra l'aprovació del PEUHUT i, per un altre, els recursos contra els actes administratius que es deriven de la aplicació del PEUHUT o del PEUAT una vegada s'aprovi definitivament aquest últim.
146. En el primer cas, el termini que s'aplica per sol·licitar a la CNMC la interposició del recurs contenciós-administratiu a l'empara de l'article 27 de la LGUM en contra del PEUHUT o del PEUAT, en tant que disposicions de caràcter general, és el general de dos mesos, a comptar des de la data de la publicació de les respectives aprovacions definitives, per interposar el recurs contenciós administratiu segons l'article 46.1 de la LJCA.
147. Això no obstant, la LGUM permet denunciar tant normes com actes administratius, i per tant, la impugnació per un administrat del PEUHUT o del PEUAT es pot realitzar sol·licitant la impugnació d'un acte administratiu que consideri contrari a LGUM i que es derivi d'un dels esmentats plans especials.

### 7.2. Procediments previstos a la LGUM i la seva relació amb els recursos administratius ordinaris (administratius o contenciós administratius)

148. La LGUM contempla tres mecanismes procedimentals per garantir el compliment de les seves disposicions per les Administracions Públiques:
- El procediment administratiu de l'article 26 LGUM.
  - El procediment contenciós de l'article 27 LGUM: recurs contenciós administratiu especial.
  - El Procediment de l'article 28 LGUM.

### a) El procediment administratiu de l'article 26 LGUM

149. La LGUM permet presentar als operador econòmics<sup>35</sup> que es considerin afectats en el seus drets e interessos per una disposició de caràcter general o per un acte administratiu presentar una reclamació davant de la Secretaria del Consell per a la Unitat de Mercat ("**SECUM**") dins del termini d'un mes a comptar a partir de l'endemà de la notificació o publicació del acte que es de denunciï; en el nostre cas, la publicació de l'aprovació definitiva el PEUHUT o del PEUAT o la notificació de la resolució de l'àrea pertinent de l'Ajuntament de Barcelona rebutjant, per exemple, una sol·licitud de llicència per un habitatge d'ús turístic. Aquesta reclamació pot presentar-se amb independència de s'hagi esgotat o no la via administrativa.
150. La presentació d'una reclamació sobre l'article 26 davant de la SECUM no faculta a l'operador econòmic a demanar mesures cautelars per evitar l'aplicació de la norma o acte administratiu impugnats.
151. Una vegada la SECUM ha examinat la reclamació i ha considerat que la actuació denunciada pot ser incompatible amb la llibertat d'establiment o circulació, la SECUM remet la reclamació al punt de contacte per a la unitat de mercat designat, en aquest cas, per la Comunitat Autònoma de Catalunya. La autoritat competent per analitzar la reclamació és, en el cas de disposicions de caràcter general o d'actuacions que no esgotin la via administrativa, la autoritat que la ha adoptat, i en el cas d'actuacions que no posin fi a la via administrativa (com serà el cas de l'acord que rebutgi una sol·licitud de llicència), l'autoritat competent serà l'òrgan que hauria conegut del recurs contra l'actuació impugnada si no s'hagués activat el procediment de l'article 26 (article 26.5 LGUM).
152. La reclamació és també tramesa a la resta dels punts de la xarxa, incloent-hi la CNMC perquè en un termini de 5 dies presentin, si s'escau, les seves observacions a la autoritat competent afectada.
153. En el cas de que la SECUM no admeti la tramitació de la reclamació, considerem que malgrat que la LGUM no ho preveu, aquesta decisió es susceptible de recurs per aplicació de l'article 107.1 de la LRJAP davant del *Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa*, i així es fa constar en les resolucions de la SECUM que no han admès la reclamació.
154. La SECUM no es un òrgan resolutori, sinó de coordinació en la tramitació de la reclamació, i un òrgan informant, en tant en quant elabora un informe propi, preceptiu i no vinculant, en un termini de 10 dies des de la presentació de la reclamació, que és remès al operador econòmic afectat juntament amb la decisió sobre la reclamació adoptada per l'autoritat competent afectada (article 26.5 LGUM).

<sup>35</sup> Amb caràcter general en aquest informe ens referim a "l'operador econòmic" afectat com entitat legitimada per activar els procediments de la LGUM previstos als articles 26 i 27, però hem de tenir en compte que, segons l'article 26.2 de la LGUM, també estan legitimades les organitzacions més representatives dels operadors econòmics, incloses les Cambres Oficials de Comerç i les associacions professionals.

155. El temps del que disposa la autoritat competent afectada per respondre a la reclamació és relativament curt, ja que segons la LGUM, el punt de contacte té 15 dies des de la presentació de la reclamació per informar a la SECUM i a la xarxa de punts de contacte de la decisió presa sobre la reclamació per l'autoritat competent afectada. Això vol dir que aquesta té en realitat un termini molt curt per contestar a la reclamació. La decisió de la autoritat competent esgota la via administrativa i en el cas de que la autoritat no es pronuncii es considera que la reclamació ha estat rebutjada per silenci negatiu (article 26.6).
156. La resolució adoptada es notificada per la SECUM al operador econòmic dins del dia hàbil següent a la recepció de la resolució, i, quan es tracti d'actuacions administratives que no esgotin la via administrativa, aquesta resolució posa fi a aquesta via (article 26.7).
157. En quant a la relació d'aquest procediment amb els recursos administratius o jurisdiccionals ordinaris, cal ressaltar que el procediment previst a l'article 26 és potestatiu i alternatiu a la interposició dels recursos administratius o judicials ordinaris: l'operador econòmic pot escollir entre presentar la reclamació sota l'article 26 de la LGUM o presentar el corresponent recurs administratiu o jurisdiccional (article 26.3).
158. En el cas de que existeixin motius d'impugnació diferents de la vulneració de la llibertat d'establiment o de circulació la LGUM, l'operador pot presentar un recurs administratiu o jurisdiccional, si bé es preveu que el termini per a la seva interposició començarà la comptar quan es produeixi la inadmissió o desestimació de la reclamació per l'autoritat competent afectada (article 26.9).
- b) El procediment administratiu de l'article 27 LGUM: el recurs contenciós administratiu especial**
- b1. Consideracions des del punt de vista del Dret constitucional**
159. L'article 27 de la LGUM concedeix legitimació a la CNMC per interposar un recurs contenciós-administratiu contra qualsevol acte, disposició, actuació, inactivitat i via de fet procedent de qualsevol autoritat que es consideri contrària als principis i disposicions de la LGUM. Amb aquest fi, s'estableix un procediment específic afegint un Capítol IV al Títol V de la LJCA, al mateix temps que es modifica l'article 11.1 de la expressada Llei, concedint la competència per conèixer dels recursos interposats per la CNMC a l'empara de l'article 27 de la LGUM a la Sala del Contenciós-Administratiu de l'Audiència Nacional.
160. Aquesta modificació suposa un bon nombre de problemes, que a continuació s'exposen:
161. En primer lloc, suposa la ruptura del principi general present a les regles establertes a la LJCA, segons el qual la competència dels òrgans de la jurisdicció contenciós administrativa ve determinada per l'òrgan que dicta la disposició impugnada i no per qui interposi el recurs. Quan s'atribueix la competència en qualsevol cas a la Audiència

Nacional si el recurs s'interposa per la CNMC (i no quan sigui un altre el recurrent) es trenca aquest principi<sup>36</sup>.

162. En segon lloc, la legitimació per interposar recursos contenciosos-administratius contra disposicions contràries a la competència venia establerta en l'article 5.4 de la Llei 3/2013, de 4 de juny, de Creació de la Comissió Nacional dels Mercats i la Competència ("Llei 3/2013"), però aquest recurs ha de ser interposat davant l'òrgan jurisdiccional competent, és a dir al que correspongui segons l'òrgan administratiu autor del acte o disposició. Això vol dir que cap la possibilitat de que recursos interposats contra els mateixos actes i resolucions es coneguin per òrgans jurisdiccionals diferents, l'Audiència Nacional quan recorri la CNMC per la via del article 27 de la LGUM, o el Tribunal Superior de Justícia competent quan el recurs sigui interposat per un operador econòmic o fins i tot per la pròpia CNMC en ús de la legitimació activa que li confereix l'article 5.4 de la Llei 3/2013<sup>37</sup>.
163. En tercer terme, quan es tracti de disposicions o actes d'administracions autonòmiques o corporacions locals, la Llei Orgànica del Poder Judicial ("LOPJ")<sup>38</sup> al seu article 74.1 estableix la competència de les Sales del Contenciós-Administratiu del Tribunals Superiors de Justícia, en única instància, dels recursos que s'interposin contra els actes i disposicions de les Entitats locals i les Administracions de les Comunitats Autònomes. Aquest precepte no ha estat modificat per la LGUM, la qual cosa no es deu sorprendre, ja que una llei ordinària no pot modificar una llei orgànica, i per tant es contrari a l'atribució a l'Audiència Nacional de la competència per conèixer dels recursos interposats per la CNMC a l'empara de l'article 27 de la LGUM.
164. En quart lloc, hem d'assenyalar que l'establiment d'aquesta competència orgànica resulta tan peculiar i d'efectes tan equívocs que es dona la paradoxa que la competència d'un recurs interposat per la CNMC d'acord amb el que preveu l'article 27 de la LGUM contra un acte o disposició del Govern de l'Estat (per exemple un Reial Decret) correspon a l'Audiència Nacional en lloc de a la Sala de lo Contenciós-Administratiu del Tribunal Suprem, tal com disposa l'article 58.1 de la LOPJ. No es pot ocultar la paradoxa de que l'Audiència Nacional pugui arribar a declarar la nul·litat d'un Reial Decret, en lloc del Tribunal Suprem.
165. La present situació presenta encara una incongruència major si tenim en compte la vis *atractiva* de l'Audiència Nacional respecte de tot procediment instat per un operador econòmic davant del mateix o altre òrgan jurisdiccional que impugni la mateixa

<sup>36</sup> Bona part d'aquests problemes van ser posats de manifest per la extinta Comissió Nacional de la Competència al seu informe - IPN 89/13 - sobre l'Avant-Projecte de la Llei de Garantia de la Unitat de Mercat (2013). En el mateix sentit es va pronunciar el Consell General del Poder Judicial al seu informe sobre el mateix Avant-Projecte de LGUM (2013).

<sup>37</sup> L'article 5.4. de la Llei 3/2013 disposa que:

*"En cumplimiento de sus funciones, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia está legitimada para impugnar ante la jurisdicción competente los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho administrativo y disposiciones generales de rango inferior a la ley de los que se deriven obstáculos al mantenimiento de una competencia efectiva en los mercados."*

Aquest precepte va tindre el seu origen al article 12.3 de la Llei 15/2007, de 3 de juliol, de Defensa de la Competència.

<sup>38</sup> Llei Orgànica 6/1985, de 1 de juliol, del Poder Judicial.

disposició o actuació impugnada sota l'article 27 de la LGUM i que es fonamenti en la vulneració de la llibertat d'establiment. En aquest cas està previst que la Sala de lo Contenciós Administratiu de l'Audiència Nacional acordi l'acumulació d'aquests procediments al procediment instat per la CNMC a l'empara de l'article 27 de la LGUM. Per tant, es donarà també la paradoxa de que els recursos interposats per altres demandants amb el mateix fonament, i sobre els quals la competència pot correspondre al Tribunal Suprem, s'acumularien al recurs que és interposat per la CNMC en base a l'article 27 de la LGUM, amb la qual cosa el que es produeix és el desapoderament de la competència d'un tribunal superior, conferida per una llei orgànica, per un tribunal inferior.

166. Finalment, la competència atorgada per la LGUM a la Sala de lo Contenciós Administratiu de l'Audiència Nacional per a conèixer dels recursos contra actes i disposicions de les institucions catalanes i dels ens locals de Catalunya pot vulnerar el que disposa l'article 95 de l'Estatut de Catalunya que, entre d'altres extrems, estableix que correspon en exclusiva al Tribunal Superior de Justícia de Catalunya "la unificació de la interpretació del dret de Catalunya".
167. Fetes aquestes excepcions, que podrien, si escau, donar lloc a la declaració d'inconstitucionalitat de la LGUM i que han de quedar exposades "ad cautelam", s'analitzarà tot seguit el procediment contenciós-administratiu previst a la LGUM.

**b2. El procediment contenciós administratiu especial previst a la LJCA per garantir la unitat de mercat**

Condicions d'aplicabilitat

168. Com hem exposat, la LGUM ha establert un nou procediment contenciós especial específicament destinat a garantir el compliment de les disposicions de la LGUM. Aquest procediment es regula en el capítol IV al títol V (articles 127 bis a 127 quàter), anomenat *Procedimento* para la garantía de la unidad de mercado, de la LJCA, i va ser introduït per la disposició addicional primera de la LGUM.
169. L'article 27 legitima a la CNMC per interposar amb caràcter exclusiu un recurs contenciós administratiu contra les disposicions de caràcter general sense rang de llei, actes o actuacions administratius que consideri que vulnerin la llibertat d'establiment o de circulació en els termes de la LGUM d'acord amb el procediment especial de garantia de la unitat de mercat previst a la LJCA.
170. La primera qüestió que es planteja és si la sol·licitud de l'operador econòmic a la CNMC perquè interposi el recurs especial sota l'article 27 requereix que prèviament aquest hagi presentat la reclamació administrativa prèvia a la SECUM a l'empara de l'article 26. La LGUM no ofereix una resposta directa a aquesta qüestió, però segons la nostra opinió la reclamació administrativa prèvia de l'article 26 no és un requisit previ perquè un operador econòmic pugui demanar a la CNMC la interposició del recurs contenciós administratiu especial de l'article 27.
171. Per una banda, és cert que l'article 26, paràgraf 8 es podria interpretar en el sentit de que el pas previ de la reclamació prèvia és un requisit de procedibilitat abans de

sol·licitar a la CNMC l'activació de la via de l'article 27, ja que es disposa que l'operador econòmic que no es consideri satisfet amb la decisió de l'autoritat competent podrà dirigir la seva sol·licitud a la CNMC d'acord amb l'article 27. Això no obstant, entenem que aquesta interpretació no té en compte el fet de que l'article 27, apartat 2, faculta a la CNMC a interposar el recurs contenciós especial "d'ofici o a petició dels operadors econòmics", el que vol dir que l'operador afectat pot demanar a la CNMC que actuï d'ofici i sense que aquesta petició requereixi la interposició d'una reclamació administrativa prèvia a la SECUM.

172. La CNMC ha adoptat aquesta postura i ha fet us de la via de l'article 27 de la LGUM sense que l'operador econòmic hagi prèviament esgotat el procediment de l'article 26 de la LGUM. Per tant, correspon al operador econòmic decidir si enceta la reclamació administrativa davant la SECUM segons l'article 26, o directament, i sempre que l'acte impugnat hagi esgotat la via administrativa, sol·licitar a la CNMC la interposició del recurs contenciós especial de l'article 27
173. L'anàlisi dels casos on la CNMC ha interposat el recurs contenciós administratiu especial demostra que normalment s'ha presentat primer una reclamació davant la SECUM i posteriorment, a la vista de si la decisió de la autoritat competent afectada satisfia els seus interessos s'ha presentat la sol·licitud a la CNMC demanant la interposició del recurs especial sota l'article 27 de la LGUM. Aquest *modus operandi* s'explica perquè normalment els operadors consideren que l'informe de la SECUM reforça la seva posició a l'hora de demanar-li a la CNMC la presentació del recurs contenciós especial.

Procediment

174. Quan l'operador ha encetat la via de l'article 26 i la decisió de l'òrgan competent afectat sobre la seva reclamació no és satisfactòria, pot en un termini de cinc dies presentar davant la CNMC la sol·licitud d'impugnació de la mesura o acte que considera vulnera la llibertat establiment o circulació (article 26.8). En el cas de que en lloc d'activar el procediment de reclamació prèvia, l'operador decideixi presentar la sol·licitud d'impugnació directament a la CNMC, el termini per interposar el recurs serà el dels dos mesos previst a la LJCA.
175. Segons la nostra opinió, tampoc es pot descartar que transcorregut els cinc dies dins dels quals l'operador pot presentar la reclamació a la CNMC, sigui la pròpia CNMC la que decideixi d'ofici interposar el recurs contenciós especial.
176. Una vegada la CNMC ha rebut la sol·licitud d'impugnació, disposa de cinc dies per decidir si interposa o no el recurs contra la mesura denunciada. El termini dels dos mesos previstos a la LJCA per interposar el recurs davant de la Sala de lo Contenciós Administratiu de l'Audiència Nacional comença a comptar, en el cas de que el recurs s'interposi a sol·licitud del operador econòmic, des de la presentació de la sol·licitud a la CNMC, i si és una interposició d'ofici des de la notificació o publicació, segons sigui el cas, de la mesura impugnada.



La personació de tercers interessats com recurrents

177. El procediment per la garantia de la unitat de mercat (article 127 ter, apartat 7 LJCA) faculta a qualsevol operador econòmic que tingui “interès directe” en l’anul·lació de la norma o acte impugnat per la CNMC per sol·licitar la seva personació en qualitat de recurrent (i per tant no merament com coadjuvant), sempre i quan no ho hagi recorregut de manera independent. Això vol dir que l’operador que es personi, en tant que recurrent és un veritable subjecte de la relació jurídica processal i per tant, en el cas de que la CNMC, per qualsevol raó, decidís desistir del procediment, l’operador econòmic recurrent podria continuar amb el procediment.
178. Cal precisar que també que malgrat que l’article 127 ter.7 es refereix com possible part personada a “qualsevol operador econòmic”, és plausible interpretar l’àmbit d’aquesta expressió a la llum del que disposa la Disposició adicional 5èna de la LGUM, que reconeix legitimació a les corporacions, associacions i grups d’afectats per presentar una sol·licitud d’impugnació a l’empara de article 27 i per personar-se en el procediment per la garantia de la unitat de mercat com recurrents.

Mesures cautelars: suspensió automàtica, total o parcial, de la mesura impugnada

179. L’Article 127 quáter, apartat 1 faculta a la CNMC (però no als tercers personats) per sol·licitar en el seu escrit d’interposició la suspensió de la executivitat de l’acte impugnat, així com qualsevol altre mesura que assegurí l’efectivitat de la sentència. Una vegada sol·licitada la suspensió de la disposició impugnada aquesta es considerarà atorgada automàticament (*inaudita altera parte*) amb l’admissió a tràmit del recurs i sense necessitat de prestació de fiança (article 127 quáter, apartat 2). Aquesta suspensió es produeix ex lege, és a dir, no es necessària cap resolució del òrgan jurisdiccional.
180. No es pot descartar que una mesura cautelar de suspensió sigui sol·licitada per els tercers intervinents presumptament afectats per la mesura impugnada, ja que, com hem exposat, la LGUM els hi confereix el dret de personar-se en el procediment encetat per la CNMC com a part recurrent (article 127 ter, apartat 7 de la LGUM). Per tant, en la seva condició de part recurrent, el tercer intervinent podria sol·licitar una mesura cautelar de suspensió, si bé entenem que en aquest cas la tramitació no es faria sota l’article 127 quáter de la LJCA, sinó com una petició de cautelar ordinària i tramitada segons el procediment previst als articles 129 i ss. de la LJCA, és a dir, que la suspensió no seria en cap cas automàtica.
181. L’article 127 quáter, apartat 2, l’Administració l’actuació de la qual hagi estat impugnada podrà sol·licitar l’aixecament d’aquesta mesura cautelar en el termini de tres mesos des de la seva adopció (“en el plazo de tres meses desde su adopción”), i per justificar tal petició haurà d’acreditar que l’aixecament de tal mesura no causa una perturbació greu dels interessos generals o de tercers. D’aquesta petició es dona trasllat a la CNMC perquè en el termini de deu dies presenti les seves al·legacions, i a la vista d’aquestes observacions la Audiència Nacional resoldrà en un termini de cinc dies si manté o no la suspensió.

182. La redacció de l’article 127 quáter, apartat 2, pel que fa al termini per demanar l’aixecament de la suspensió operada automàticament, no és del tot precisa i es presta a dues interpretacions divergents. Per una banda es podria interpretar l’expressió ressenyada en el sentit de que l’Administració afectada únicament podria demanar l’aixecament de la suspensió una vegada hagin transcorregut tres mesos des de l’adopció automàtica de la mesura cautelar, es la dir una vegada hagi expirat el termini de tres mesos. Per altra banda, aquesta expressió admet també la interpretació en el sentit de que la sol·licitud d’aixecament s’ha de presentar dins del tres mesos posteriors a la data de la suspensió.
183. Segons la nostra opinió, la interpretació que sembla més correcta es la segona tant per una raó literal com sistemàtica. Des d’un punt de vista de la redacció del precepte, sembla lògic que si el legislador hagués volgut establert un període de tres mesos de vigència incontestada de la mesura cautelar, ho hagués expressat així en la LGUM, i no ha estat aquest el cas. Per altra banda, des d’un punt de vista sistemàtic, cal recordar que aquest tipus de terminis per sol·licitar l’aixecament de una mesura cautelar de suspensió d’una norma impugnada es contempla també a l’article 161.2 de la Constitució espanyola<sup>39</sup>.
184. Per tant, en el cas de que arran d’un recurs de la CNMC contra l’aprovació definitiva del PEUAT o un acte d’aplicació es produís una suspensió cautelar de la mesura impugnada, l’Ajuntament podria des de el dia següent al dia en què es tingués coneixement d’aquesta suspensió interposar la seva sol·licitud d’aixecament de la mateixa.
185. Una altre qüestió que planteja aquesta mesura cautelar automàtica es refereix al moment en el que es produeix la suspensió, ja que l’article 127 quáter esmentat no es pronuncia en aquest sentit. Cal distingir en aquest punt entre si la mesura impugnada és un acte de caràcter general (per exemple, contra la suspensió de llicències acordada amb l’aprovació inicial del PEUAT o contra l’aprovació definitiva del PEUAT), o un acte d’aplicació específic del pla especial.
186. En el primer cas, entenem que perquè la suspensió comenci a produir els seus efectes s’haurà d’haver notificat a l’Ajuntament de conformitat amb el que disposa l’article 134.2 de la LJCA, d’aplicació supletòria a aquest procediment especial, i en el que es disposa que “la suspensión de la vigencia de las disposiciones de carácter general será publicada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 107.2”, i aquest article disposa que el Secretari de l’òrgan judicial ordenarà la seva publicació en diari oficial en el termini de deu dies “a contar desde la firmeza de la sentencia”. Finalment, l’article 72.2 de la LJCA també estableix que “las sentencias firmes que anulen una disposición general tendrán efectos generales desde el día en que hubiera sido publicado su fallo y preceptos anulados en el mismo Periódico oficial en que lo hubiera sido la disposición anulada”.
187. Això sembla implicar que, en aquest escenari, l’Ajuntament no haurà de suspendre l’aplicació de la norma general impugnada fins que no rebí la comunicació del Secretari

<sup>39</sup> “El Gobierno podrá impugnar ante el Tribunal Constitucional las disposiciones y resoluciones adoptadas por los órganos de las Comunidades Autónomas. La impugnación producirá la suspensión de la disposición o resolución recurrida, pero el Tribunal, en su caso, deberá ratificarla o levantarla en un plazo no superior a cinco meses.”

judicial admetent el recurs, i que la suspensió tindrà efectes per als tercers a partir de la data en què la resolució del Secretari es publiqui en el Diari Oficial de la Província de Barcelona.

188. Pel que fa als actes d'aplicació del PEUAT (o del PEUHUT), considerem també que la suspensió únicament produiria efectes amb la notificació de la resolució de suspensió a l'Ajuntament pel Secretari judicial.
189. Fins a la data, dels casos que han estat tramesos sota l'article 27<sup>40</sup> i les informacions que hem pogut recavar informalment es desprèn que la CNMC no ha sol·licitat normalment la suspensió cautelar de les mesures impugnades i quan ho ha fet ha estat en casos molt "flagrants"<sup>41</sup>. Tot i que aquesta és una informació que no es proporciona a la pàgina web de la CNMC, les informacions informals que hem pogut recavar indiquen que només en dues o tres ocasions la CNMC ha sol·licitat en el seu recurs la suspensió cautelar de la mesura impugnada i que l'Audiència Nacional hauria rebutjat la petició de cautelars en dues ocasions.
190. A nostre parer, aquesta postura de la CNMC respecte de les mesures cautelars podria explicar-se per dos raons: per una banda, perquè la CNMC podria tenir en compte les possibles reclamacions de danys i perjudicis derivades d'una sol·licitud en aquest sentit, i d'altra banda, pel fet de que l'operador econòmic suposadament afectat per la mesura restrictiva impugnada no ho ha demanat en la seva sol·licitud a la CNMC. En tot cas, això no significa que en el futur la CNMC no es pugui plantejar demanar recurrentment la suspensió cautelar de la mesura impugnada, ja que la LGUM no exigeix com a requisit per demanar la mesura cautelar la prèvia petició per part de l'administrat afectat, si bé aquesta possibilitat de canvi d'estratègia per part de la CNMC ens sembla poc probable.
191. Per altra banda, cal mencionar el recurs que va interposar davant del Tribunal Superior de Justícia de Madrid la CNMC a l'empara de l'article 5.4 de la Llei 3/2013 contra el Decret 79/2014, de 10 de juliol, de la Comunitat de Madrid que regula els apartaments i els habitatges d'ús turístics, i en particular contra la norma que prohibia que es lloguin aquest tipus d'habitatges per un període inferior a 5 dies. Aquest Decret va ésser també impugnat per l'*Asociación de Gestores de Apartamentos y Viviendas de Uso Turístico* i en el seu recurs va demanar al TSJM la suspensió cautelar de la prohibició impugnada. La secció 8èna de la Sala de lo Contencios Administratiu del TSJ de Madrid va rebutjar aquesta petició per no apreciar raons d'urgència per a la seva adopció.

<sup>40</sup> Fins al 18 de juliol de 2016, la CNMC ha impugnat 24 normes o actes administratius sota l'article 27 de la LGUM, dels quals 21 estan pendents de resolució. Dos dels recursos han estat desestimats per la Sala Contenciosa Administrativa de l'Audiència Nacional (SSAN de 31 de març de 2016, recursos nº 396/2015 i nº 50/2015; Ponent en les dues sentències: Santiago Soldevila Frago), per considerar que la LGUM no era d'aplicació a cap dels dos casos i sense entrar a analitzar si les mesures impugnades superaven o no els tests de necessitat i proporcionalitat. Segons l'Audiència Nacional, quan és la normativa estatal la que justifica l'adopció dels actes impugnats, com en els casos analitzats en aquells procediments, es pot raonablement concloure que quan és l'Estat qui exerceix la seva pròpia competència per regular una matèria, i ho fa de forma plena, no es pot invocar la necessitat d'aplicar els mecanismes de la LGUM per protegir la unitat de mercat. Aquestes dues sentències no són encara fermes.

<sup>41</sup> <http://www.diariodemallorca.es/palma/2015/11/22/audiencia-nacional-decidira-semanas-ses/1072776.html> - Sol·licitud de llicència per un complex de botigues i d'oci a Palma de Mallorca.

### c. El procediment de l'article 28 de la LGUM

192. La LGUM també preveu tres situacions on la SECUM pot emetre un informe sobre possibles obstacles a l'aplicació de la LGUM.
193. Els operadors econòmics poden informar a la SECUM de les possibles restriccions a la llibertat d'establiment o de circulació. En aquest cas, la SECUM demanarà un informe als punts de contacte corresponents a les administracions afectades i emetrà ella mateixa el seu informe de valoració e informarà a l'operador econòmic "sobre la solució aconseguida", el que implica que prèviament la SECUM ha de donar trasllat de les informacions rebudes de l'operador econòmic a l'administració afectada.
194. No es regula a la LGUM què passa si no s'arriba a una solució i l'administració denunciada no rectifica. Tanmateix, l'article 28 no faculta a l'operador econòmic que consideri que els seus drets o interessos legítims no han estat satisfets per demanar a la CNMC que iniciï el procediment contenciós administratiu especial (article 27), com sí preveu el procediment de reclamació prèvia de l'article 26. En definitiva, ens trobem davant d'un procediment d'informació d'obstacles a la competència, però que pot tenir a la pràctica un resultat poc eficaç des del punt de vista dels operadors.
195. La segona possibilitat que confereix l'article 28 als operadors econòmics per demanar un informe de la SECUM es refereix a aquells escenaris on l'operador econòmic ha decidit interposar un recurs contenciós administratiu contra la disposició o actuació que suposadament vulnera la llibertat d'establiment o de circulació i sense abans haver presentat una reclamació administrativa prèvia davant de la SECUM. En aquest cas, l'article 28.5 de la LGUM faculta a l'operador recurrent per demanar un informe a la SECUM en el marc del procediment contenciós administratiu ordinari.
196. Finalment, l'article 28 preveu també que la SECUM pugui elaborar informes per a les conferències sectorials i el *Consejo para la Unidad de Mercado*.
197. El recurs a aquests procediments de l'article 28 no ha estat freqüent, la qual cosa s'explica pel fet de que inicialment la seva efectivitat no sembla tant directa com la dels mecanismes previstos a l'article 26 i 27. Per tant, a nostre parer, no és probable que els operadors econòmics que puguin oposar-se al PEUHUT o al PEUAT escullin cap d'aquestes vies.

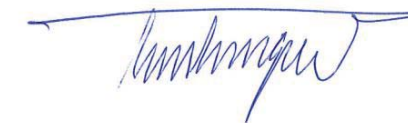
### d. El recurs ordinari i la seva interrelació amb els procediments de la LGUM per garantir la unitat de mercat

198. La LGUM no modifica el règim de recursos ordinaris a l'abast dels operadors econòmics. De fet, l'article 26.9 de la LGUM contempla el supòsit en què un operador econòmic impugna un acte o actuació administrativa sobre la base de motius de legalitat diferents al de la vulneració de la llibertat d'establiment i circulació i en aquest cas aquest recurs ordinari o jurisdiccional, segons la mesura impugnada, es desenvoluparà de manera paral·lela a les accions que l'operador pugui encetar a l'empara dels articles 26 o 27 de la LGUM.

199. Solament quan els motius d'impugnació en el recurs ordinari es basen en la infracció de la llibertat d'establiment i de circulació, la via de l'article 26 i la de l'article 27 esdevenen alternatius al recursos ordinaris<sup>42</sup>.
200. Per tant, en relació a la aprovació definitiva del PEUHUT i del PEAUAT, o als actes d'aplicació de les seves disposicions es poder donar primerament els següents escenaris alternatius en el cas de que els motius d'impugnació al·legats siguin la vulneració de la llibertat de circulació i establiment.
201. A) L'operador econòmic decideix esgotar la via administrativa i si el seu recurs es desestima presentar recurs contenciós administratiu. En el cas de disposicions de caire general, com els acords d'aprovació definitiva del PEUHUT o del PEAUAT, pot presentar directament el recurs contenciós administratiu davant del TSJC.
202. B) Presentar una reclamació administrativa prèvia davant de la SECUM a l'empara de l'article 26 de la LGUM i en el cas de que la reclamació no fos atesa per l'Ajuntament, com és previsible, podria presentar una queixa davant de la CNMC a l'empara de l'article 27 sol·licitant-li la presentació del recurs contenciós administratiu i dins d'aquest la sol·licitud de mesures cautelars consistents en la suspensió de l'acte impugnat. L'article 26.7 de la LGUM estableix que en cas d'actuacions administratives que no esgotin la via administrativa (com podria ser la denegació per l'establiment d'un nou HUT), la resolució de la autoritat competent esgota la via administrativa.
203. C) Presentar directament una queixa davant de la CNMC, prescindint de la reclamació administrativa prèvia de l'article 26, demanant a la CNMC la presentació del recurs contenciós-administratiu especial de l'article 27 de la LGUM. En aquest cas, s'ha d'haver esgotat la via administrativa.
204. D) Presentar una reclamació administrativa prèvia davant de la SECUM a l'empara de l'article 26 de la LGUM i en el cas de que la reclamació no fos atesa per l'Ajuntament, presentar un recurs contenciós administratiu ordinari contra la mesura impugnada al·legant la vulneració de la LGUM. L'article 26.9 contempla aquest supòsits indicant que el termini per presentar el recurs contenciós administratiu al·legant la vulneració de la llibertat d'establiment o circulació i/o altres motius d'impugnació, comença a comptar quan es produeixi la inadmissió o desestimació de la reclamació per la autoritat competent, en aquest cas, l'Ajuntament.

205. E) Es possible també que la CNMC no accepti presentar un recurs contenciós administratiu a l'empara de la legitimació que li reconeix l'esmentat article 27. En aquest casos, l'operador econòmic està facultat per interposar un recurs contenciós administratiu ordinari i com en el supòsit anterior, el termini queda suspès fins que la CNMC comuniqui la seva decisió de no interposar el recurs especial a l'empara de l'article 27.
206. F) Si la CNMC decideix finalment interposar el recurs contenciós especial previst a l'article 27, les opcions de l'operador són les següents:
1. No fer res.
  2. Personar-se en el procés contenciós especial com part co-demandant.
  3. Presentar un recurs ordinari per motius diferents als de la LGUM (per exemple, defectes de forma).
  4. Presentar un recurs ordinari per motius diferents als de la LGUM (per exemple, defectes de forma) i personar-se com co-demandant en el procés contenciós especial.
  5. Presentar un recurs ordinari per motius previstos a la LGUM (vulneració de la llibertat d'establiment i de circulació), si bé en aquest últim cas, i com ja hem exposat, aquest procediment s'acumularia al procediment contenciós especial promogut per la CNMC (article 127 ter, apartat 8, LICA).

\* \* \*



Luis Berenguer Fuster



Sergio Baches Opi

<sup>42</sup> Article 26.3 de la LGUM estableix en relació a la reclamació administrativa prèvia: "El procedimiento previsto en este artículo tiene carácter alternativo. De no acogerse a él, el operador económico podrá interponer los recursos administrativos o jurisdiccionales que procedan contra la disposición, acto o actuación de que se trate". I pel que fa a la legitimació de la CNMC per interposar el recurso contenciós administratiu especial, l'article 27.2 disposa: que "La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia podrá actuar de oficio o a petición de los operadores económicos, que podrán dirigirse a la misma antes de iniciar un procedimiento contencioso administrativo."