

Treballs tècnics de suport a la redacció i seguiment del Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics

[PEUAT]



BARCELONA
REGIONAL
AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ

-
- 1. Objectius**
 - 2. Característiques de l'activitat turística a Barcelona**
 - 3. Proposta de regulació**
 - 4. Estudis justificatius de la proposta**
 - 5. Suport i manteniment**
-

Treballs tècnics de suport a la redacció i seguiment del Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics

[PEUAT]

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 [PEUAT] és un instrument urbanístic per ordenar i controlar la implantació d'allotjaments turístics a la ciutat i garantir els drets fonamentals dels ciutadans, particularment el dret a l'habitatge i a un espai públic de qualitat.

Barcelona Regional ha col·laborat en els treballs associats a l'actualització del Pla Estratègic de Turisme de la ciutat de Barcelona i en la definició del PEUAT, formant part de l'oficina tècnica encarregada de la definició i redacció de l'instrument normatiu. Actualment realitza el manteniment i l'actualització del cens d'establiments d'allotjament turístic.

En les darreres dècades el turisme ha esdevingut un dels trets característics de les grans ciutats i, si bé genera notables beneficis, és també la causa d'un conjunt d'externalitats que tenen efectes negatius sobre la dinàmica urbana. La consolidació de Barcelona com a destinació urbana mundial ha anat acompanyada d'un augment continuat de visitants així com del pes del turisme en la balança econòmica de la ciutat. Aquest èxit de visitants, tanmateix, ha suposat un increment de la pressió de l'activitat turística a la ciutat i als seus habitants, agreujant-se en les àrees centrals. A més, en els darrers anys, han aparegut noves activitats i pràctiques que, degut al seu impacte, requereixen una reflexió pública per a la seva gestió.

1 Objectius

El PEUAT és un pla pioner pel que fa a la forma i el contingut, i s'ha fet fonamentalment seguint els objectius següents:

1. **Assoliment de la mixtura d'usos equilibrada.**
2. **Afavorir el dret a l'habitatge.**
3. **Preservar la qualitat de l'espai públic i minimitzar la pressió del turisme sobre aquest.**
4. **Evitar la distorsió en la convivència ciutadana derivada de la pressió del turisme.**
5. **Afavorir la mobilitat.**
6. **Atendre a la diversitat morfològica dels teixits urbana.**
7. **Afavorir el desenvolupament econòmic sostenible de les activitats econòmiques.**

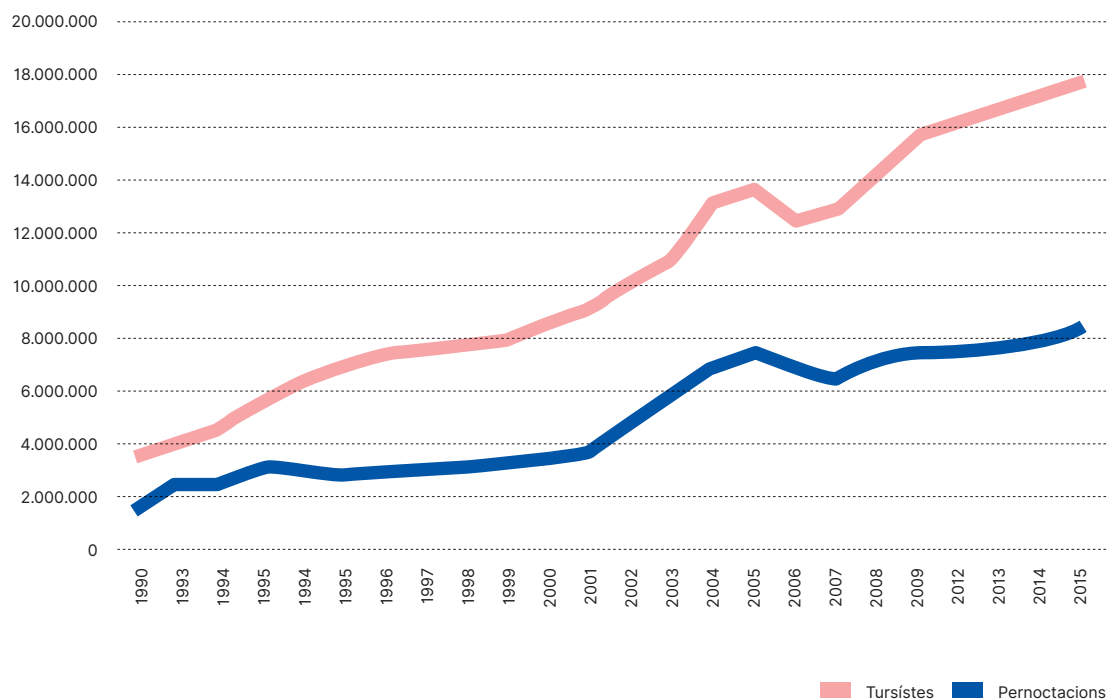
El PEUAT s'ha redactat a partir de les determinacions de la Mesura de Govern relativa a l'impuls del procés participatiu sobre el model turístic de Barcelona aprovada el juliol del 2015. Aquesta mesura de govern recull diverses accions que aposten per un turisme responsable i sostenible i que tenen per objectiu fer compatible l'activitat turística amb què Barcelona sigui una ciutat per viure.

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

2 Característiques de l'activitat turística a Barcelona

En el transcurs dels darrers vint anys, Barcelona ha estat protagonista d'un creixement continuat, tant pel que fa a l'oferta com a la demanda. L'increment de visitants ha augmentat des de mitjans dels anys noranta, i conseqüentment també l'oferta de serveis i productes. L'atractiu de Barcelona té a veure amb una multiplicitat d'elements que la fan interessant per a un enorme ventall de segments de demanda, més enllà dels clàssics turistes per motiu d'oci o de vacances. A Barcelona, hi vénen visitants de perfil molt plural, amb diversitat d'origens i motivacions. La formació, els negocis, la salut, l'esport o la investigació són alguns dels motius que atreuen, també, l'estada de visitants a la ciutat.

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



Turistes i pernoctacions en hotels. Font: Gremi d'Hotels i Consorci Turisme de Barcelona.

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

3 Proposta de regulació

El Pla distingeix 4 zones específiques (ZE) amb regulació pròpia per a la implantació dels establiments d'allotjament turístic (hotels, apartahotels, hostals/pensions, apartaments turístics), albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic, tal com es descriuen a la pàgina següent. A més, es diferencien com a zones amb regulació pròpia unes àrees de tractament específic (ATE) i uns eixos principals.

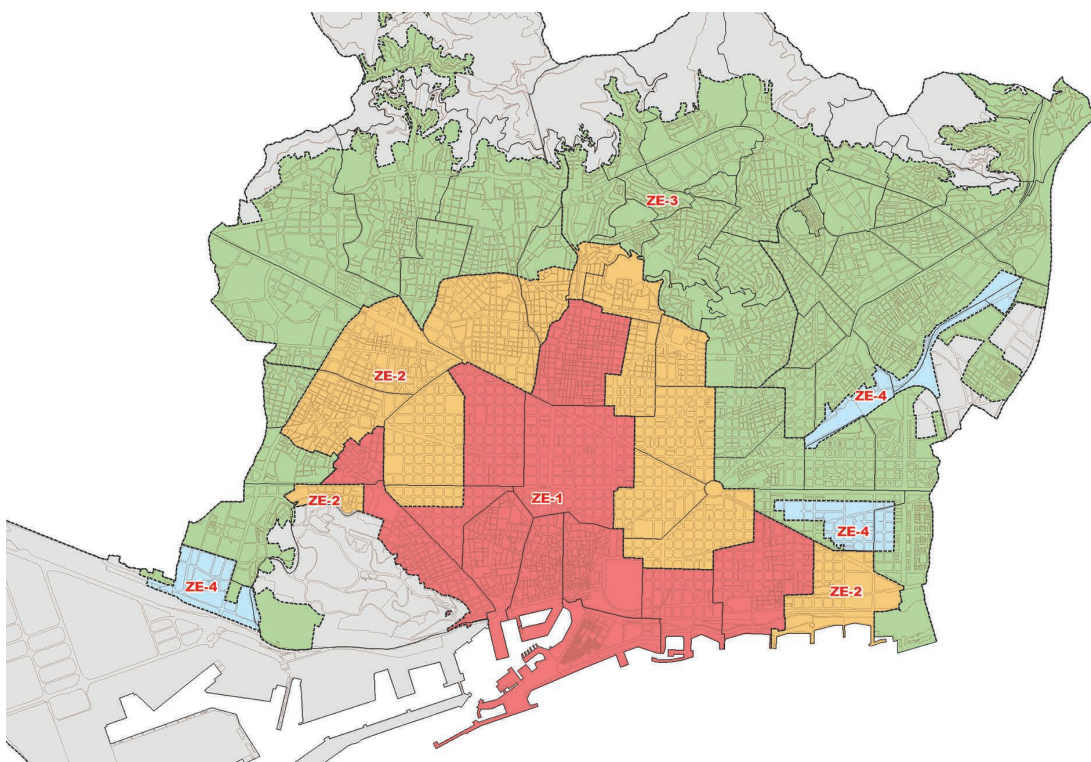
En cadascuna d'elles es determina un nombre màxim de places amb unes condicions d'emplaçament dels establiments, basades en la distribució dels allotjaments al seu territori, la proporció entre el nombre de places que ofereixen i la població resident actual, la relació i les condicions en què es donen determinats usos, la incidència de les activitats a l'espai públic i la presència de punts d'interès turístic.

Condicions de regulació

- **Cap tipus d'allotjament podrà substituir l'ús d'habitatge.**
- **Condicions de regulació comunes per a hotels, hotels apartaments, hostals o pensions, apartaments turístics, albergs i residències col·lectives d'allotjament temporal:**
 - Ubicació en edifici exclusiu.
 - **Accessibilitat:** els allotjaments turístics només podran implantar-se a parcel·les que afrontin a vials d'una amplada mínima de 8 metres, i en un àmbit amb un pendent inferior al 20 %. A les zones 2 i 3 i en carrers que tinguin una amplària entre 8 i 6 metres es podrà autoritzar la implantació d'establiments de capacitat no superior a 50 places, prèvia tramitació d'un pla especial urbanístic.
 - **Dimensions:** s'aplica una densitat radial d'establiments en cada zona específica en funció del nombre de places.
- **Es regulen condicions de ciutat específiques per a residències.**
- **Regulació per als Habitatges d'Ús Turístic (HUT):**
 - Prohibició total d'obrir més pisos a la ciutat.
 - Es preveu permetre el trasllat de pisos de les zones de decreixement i a les perifèriques per tal de descongestionar el centre. Per tant, es permetrà compensar una baixa a la perifèria sempre que el pis nou se situï en edificis exclusius i no hagin tingut ús d'habitatge residencial. Es reserva un màxim de 387 places per a moviments d'aquest tipus.
 - A Ciutat Vella, els HUT es regiran pel que estableix el Pla d'usos del Districte. Per tant, els que estiguin contemplats en el cens es poden agrupar en edificis en els quals no existeixi cap pis destinat a habitatge principal o secundari.

Àmbits de regulació

- **Zona 1. Limitació al centre:** en aquest àmbit, no s'admet la implantació de nous establiments ni tampoc l'ampliació de places dels establiments existents. A més, quan cessi una activitat d'allotjament, no se'n permetrà l'obertura de cap altra.
- **Zona 2. Manteniment a la corona de l'entorn del centre:** es preveu mantenir el nombre de places i establiments actuals. Quan es doni de baixa un establiment, se'n podrà implantar un altre amb el mateix nombre de places.
- **Zona 3. Creixement contingut:** en aquestes àrees es permetrà implantar nous establiments i ampliar els existents sempre que no se superi la densitat màxima de places, establerta en D'acord amb la capacitat morfològica de l'àmbit i el grau actual d'oferta d'allotjament turístic. D'acord amb, la distribució del creixement de places queden repartides de la següent manera: **ZE-3A 456 places, ZE-3B 1.464 places, ZE-3C 564 places, ZE-3D 1.045 places, ZE-3E 501 places. Total 4.030 places.** També es determinen criteris de distància per evitar la concentració d'establiments.
- **Zona 4. Altres àmbits amb regulació específica:** corresponen a les 3 grans àrees de transformació de la ciutat, que són la Marina del Prat Vermell, la Sagrera i l'àmbit nord del 22@, i presenten característiques molt diverses. S'estima que en conjunt el nombre de places hoteleres en aquests àmbits serà d'un 7.080 places hoteleres.



Turistes i pernoctacions en hotels. Font: Gremi d'Hotels i Consorci Turisme de Barcelona.

A més, es delimiten **ATE–Nuclis històrics, i Eixos principals**, que afegeixen es determinen unes àrees de tractament específic per a aquells teixits de la ciutat que requereixen unes característiques d'implantació diferenciades a causa de la seva morfologia urbana i usos predominants. Es tracta bàsicament dels cascs antics de Sants, Les Corts, Sarrià, Horta, Sant Andreu, Clot–Camp de l'Arpa, Farró, Sant Ramon Nonat i Vilapicina.

Eixos principals: que són aquells vials coincidents amb la major part de vies estructurants de la ciutat a nivell de mobilitat, que atesa la seva millor accessibilitat tenen major capacitat per compatibilitzar els usos d'allotjament turístic amb els propis de la població resident, motiu pel qual s'hi defineixen uns paràmetres reguladors específics.

[PEUAT]

Treballs tècnics de suport a la redacció i seguiment del Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics

ÀREES DE TRACTAMENT ESPECÍFIC (ATE)

Nuclis històrics: cascs antics de Sants,
Les Corts, Sarrià, Horta, Sant Andreu,
Clot-Camp de l'Arpa, Farró, Sant
Ramon Nonat i Vilapicina.

EIXOS PRINCIPALS

Vials coincidents amb la major part
de vies estructurants de la ciutat a
nivell de mobilitat, que tenen major
capacitat per compatibilitzar els usos
d'allotjament turístic amb els propis
de la població resident.

- EIXOS PRINCIPALS
- ▨ ÀREES DE FORTS PENDENTS
(URBANISME AJBCN 07–2016)
- ▭ ÀREES DE TRACTAMENT
ESPECÍFIC (ATE)

ZONES DE REGULACIÓ

- EXCLÒS
- ZE1
- ZE2
- ZE3
- ZE4
- LÍMITS

ZONA 2

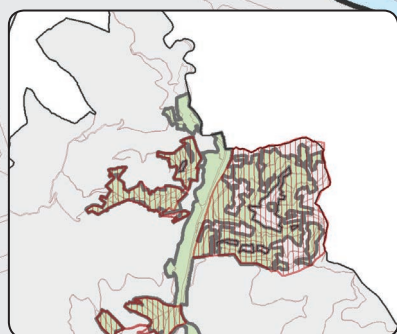
MANTENIMENT A LA CORONA DE L'ENTORN DEL CENTRE

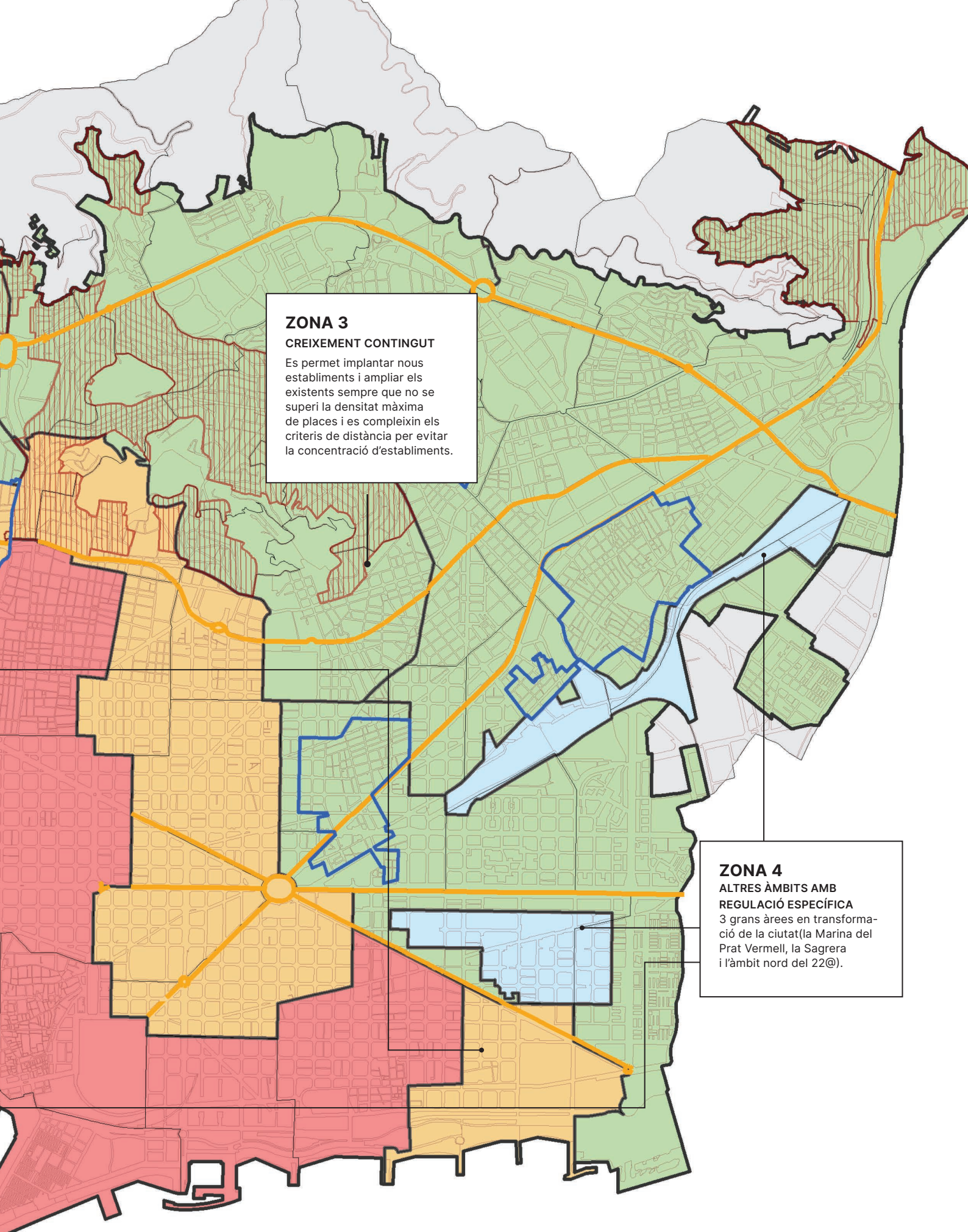
Quan es doni de baixa un
establiment, se'n podrà implantar
un altre amb el mateix nombre
de places.

ZONA 1

LIMITACIÓ AL CENTRE

No s'admet la implantació de nous
establiments ni tampoc l'ampliació
de places dels establiments existents.





ZONA 3

CREIXEMENT CONTINGUT

Es permet implantar nous establiments i ampliar els existents sempre que no se superi la densitat màxima de places i es compleixin els criteris de distància per evitar la concentració d'establiments.

ZONA 4

ALTRES ÀMBITS AMB REGULACIÓ ESPECÍFICA

3 grans àrees en transformació de la ciutat (la Marina del Prat Vermell, la Sagrera i l'àmbit nord del 22@).

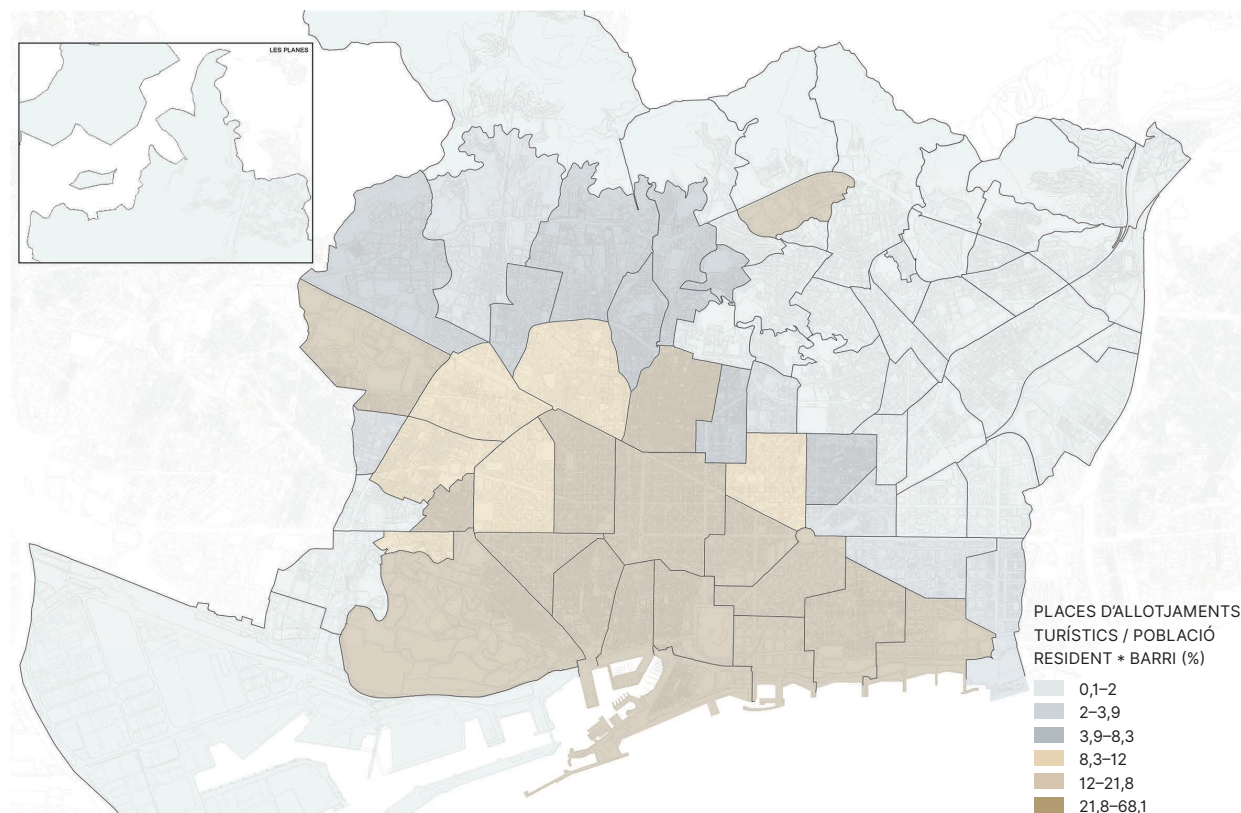
4 Estudis justificatius de la proposta

La proposta de les zones de regulació del PEUAT s'estableixen a partir de tres aproximacions: la incidència de la població flotant, la incidència del turisme sobre l'espai públic, i les característiques morfològiques dels teixits urbans.

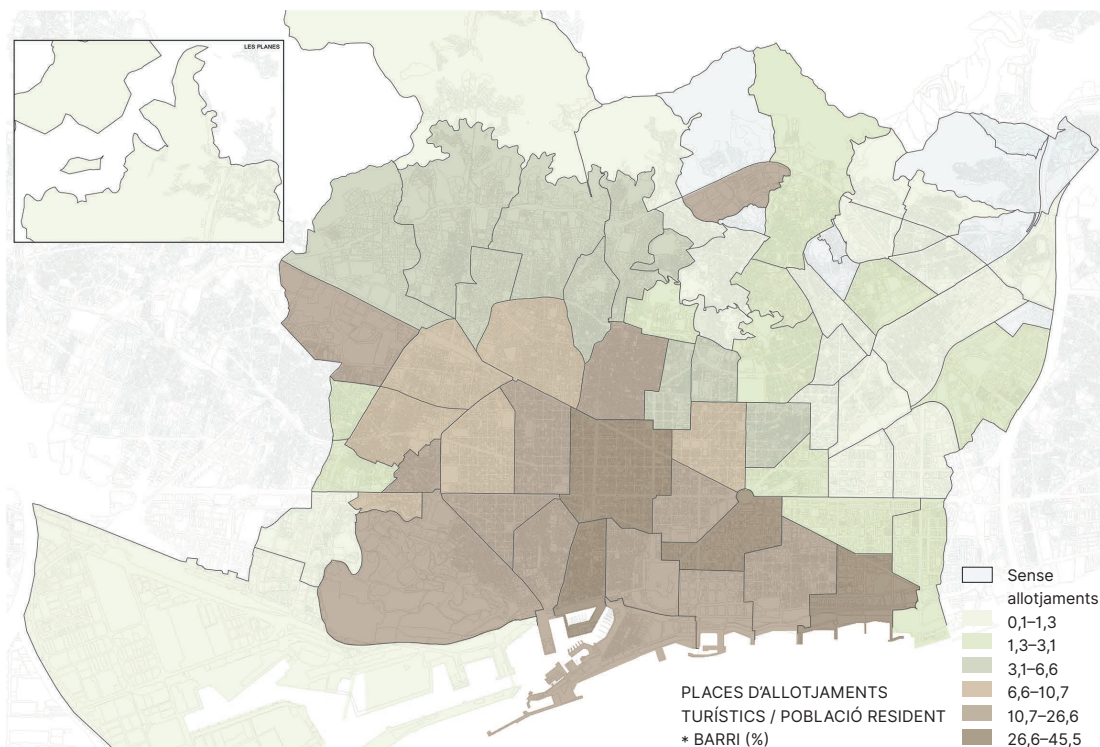
Incidència de la població flotant

Aquesta primera aproximació té en compte la incidència dels establiments turístics sobre la població resident, és a dir, la relació entre la **població flotant** i la **població resident**. Aquest exercici permet identificar aquells barris o àmbits de la ciutat amb una major oferta de places turístiques i alhora determinar quin és el seu pes respecte a la població que hi resideix.

Per tal de determinar aquesta incidència es calculen dos indicadors: la relació entre la població flotant i la població resident, i la relació entre població flotant i la població total (la suma de la població flotant i la població resident). Les dades de població flotant s'obtenen a partir de les places estipulades per cada establiment segons les diferents tipologies. La utilització de les variables permeten homogeneïtzar les diverses tipologies d'establiments (establiments hotelers, apartaments turístics, habitatges d'ús turístic, residències col·lectives i albergs de joventut). Cal remarcar que la població flotant no és una dada estadística d'ocupació anual sinó el potencial màxim d'oferta que podria assolir l'activitat dels establiments d'ús turístic de la ciutat.



Indicador de la relació entre població flotant i població resident segons barris de Barcelona (2016).



Indicador de la relació entre població flotant i població total segons barris de Barcelona (2016).

Incidència del turisme sobre l'espai públic

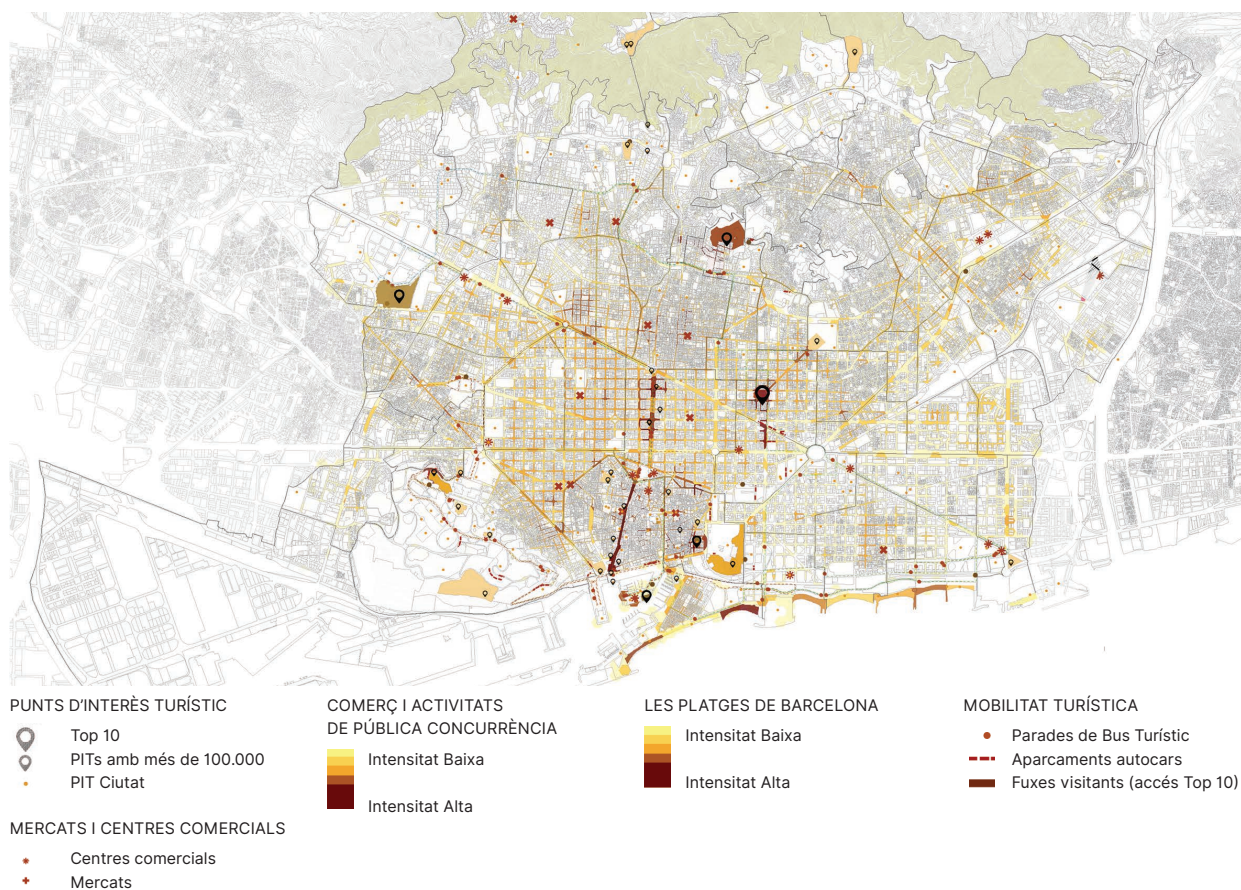
Barcelona, per les característiques pròpies del seu entorn físic limitat per mar i muntanya, concentra en un espai relativament reduït un conjunt d'usos molt diversos, que cal protegir i potenciar per mantenir la seva harmonia i cohesió social i permetre el desenvolupament i creixement individual i col·lectiu. Aquesta aposta per la qualitat urbana implica disposar d'una ordenació urbanística que permeti mantenir i potenciar el model de convivència ciutadana de Barcelona, caracteritzat per la rellevància de l'espai públic com a lloc de convivència veïnal, d'identitat i de presència ciutadana, i que genera un entorn de relació que potencia els valors de cohesió, de seguretat, de solidaritat i de pertinença.

En aquest sentit, la presència acusada de visitants en determinats espais de la ciutat té unes conseqüències directes sobre l'espai públic i la qualitat de vida dels veïns de la ciutat, generant, en moltes ocasions, tensions de convivència amb la població resident derivades de la incompatibilitat d'usos, de diferents dinàmiques quotidianes, d'horaris i altres fenòmens associats a l'activitat turística.

Donat que la presència massiva de turistes als entorns dels punts d'interès turístic de la ciutat és independent de si dormen més o menys a prop, aquest segon nivell d'anàlisi pretén identificar aquelles zones de la ciutat que malgrat que no presentin xifres d'allotjaments rellevants, reben l'impacte diari de molts visitants que condicionen de forma clara l'activitat a l'espai públic i la seva qualitat. Per tant, l'anàlisi fa referència a tota aquella població que transita la ciutat i no distingeix entre turistes i residents. No obstant això, la selecció de les variables considerades identifica inevitablement aquells espais de la ciutat on la presència de visitants és significativa.

Concretament, l'anàlisi es desenvolupa a partir de tres aproximacions que configuren capes d'informació se sobreposen per tal d'obtenir un resultat definitiu. Aquestes capes d'informació són:

- Els punts d'interès turístic i les àrees amb major presència de turistes.**
- La mobilitat, i en especial, aquella que es troba relacionada amb l'activitat turística.**
- La intensitat d'activitat en planta baixa.**



Incidència del turisme sobre l'espai públic (2016).

Característiques morfològiques

La tercera aproximació analitza diversos paràmetres de la morfologia urbana, amb la finalitat de delimitar unitats de teixits residencials homogenis i així poder-los avaluar segons la seva capacitat d'implantació de nous d'allotjaments turístics.

A partir de l'anàlisi general de diferents paràmetres com són les alçades de l'edificació, el pendent del terreny, l'ocupació de les illes, la dimensió de les parcel·les, la intensitat de l'edificació, la densitat d'habitatges, la compacitat del teixit, les amplades de carrer respecte a l'accessibilitat i la seguretat de les persones; i es calculen i ponderen indicadors de la morfologia urbana dels teixits residencials, diferenciant les categories següents: nucli antic, eixample Cerdà, petit eixample, illa oberta, edificació aïllada plurifamiliar, edificació aïllada unifamiliar, bloc.

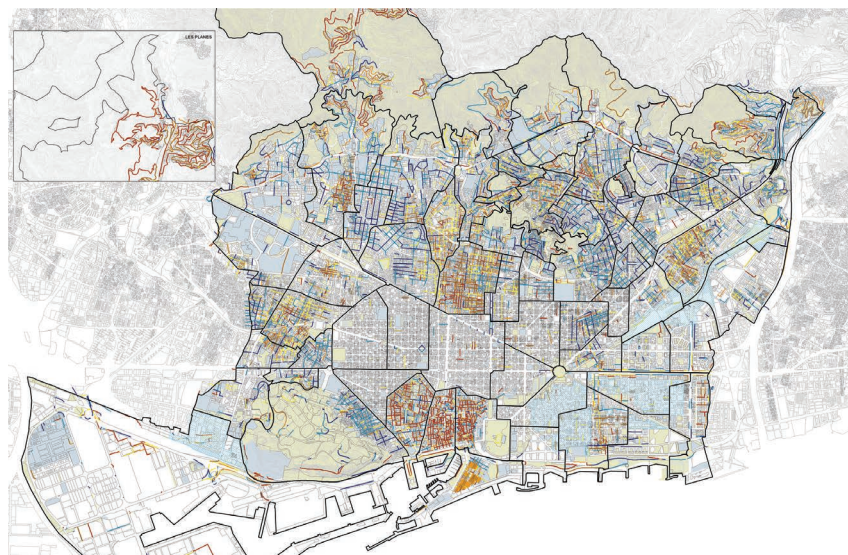
Els paràmetres analitzats per a cada unitat de teixit són:

- **Índex d'edificabilitat brut** (m^2 st / m^2 sòl)
- **Densitat població bruta** (pob. / ha)
- **Densitat habitatges bruta** (hab. / ha)
- **Proporció de sostre no-habitatge** (m^2 st no-hab. / m^2 st total)
- **Compacitat absoluta** (m^3 edif. / m^2 sòl)
- **Densitat de població en relació amb l'espai públic** (pob. / ha esp. públic)
- **Relació població flotant / total per teixit** (places / pob. total)

Els teixits amb valoració correcta no responen a un patró morfològic concret, tot i que estan distribuïts principalment en una segona corona respecte a la zona central de la ciutat. En general, es tracta de teixits esponjats, amb unes densitats de població i d'habitatges baixes i, per tant, també amb una menor incidència en l'ocupació de l'espai públic. A més, la majoria d'ells té una proporció elevada de sostre d'ús diferent al d'habitatge.

AMPLADA DELS CARRERS SEGONS PLANEJAMENT

- A ≤ 5 m
- A ≤ 6 m
- A ≤ 7 m
- A ≤ 8 m
- A ≤ 10 m
- 1A ≤ 12 m
- Àmbits de Transformació



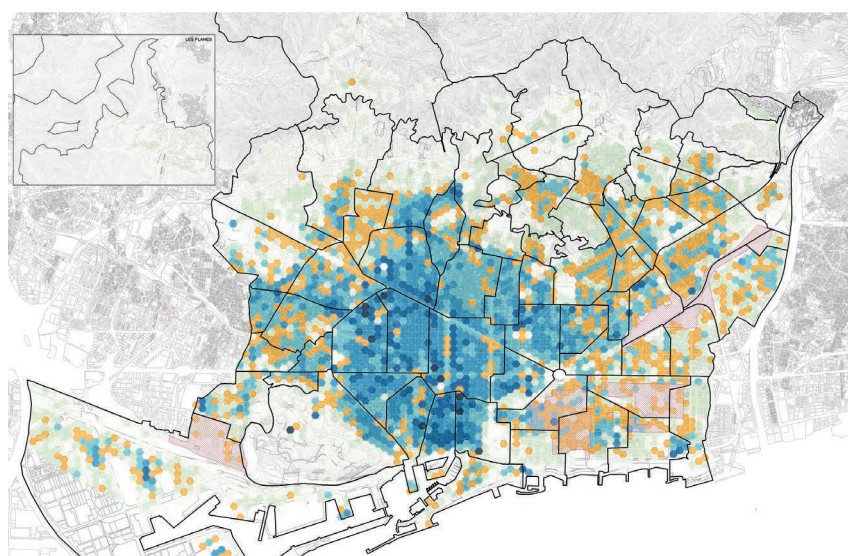
Ample de carrers.

COMPACITAT

- >0-2.5
- 2.6-5.0
- 5.1-7.5
- 7.6-10.0
- 10.1-12.5
- 12.6-15.0
- 15.1-21.0

- Àmbits de Transformació

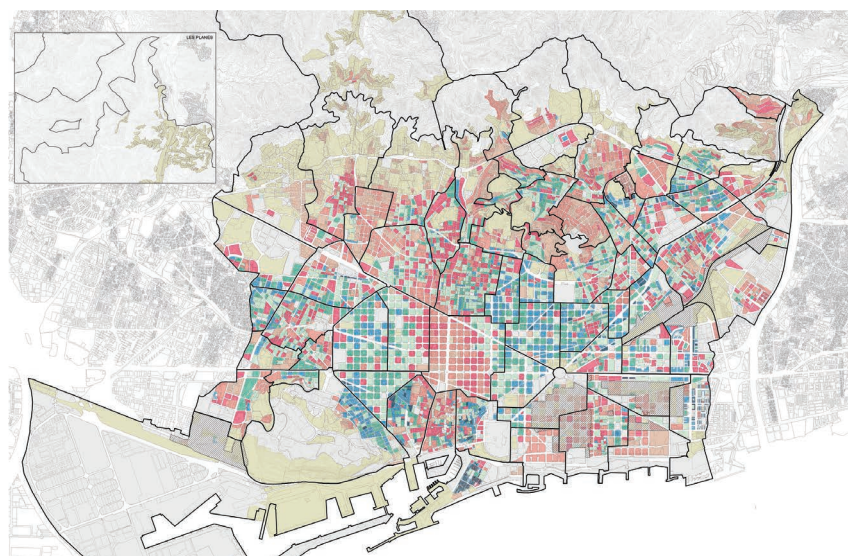
Es considera que els valors apropiats per a aquest indicador oscil·len entre 5 i 7.5



Compacitat absoluta (m³ edificat / m² sòl).

DENSITAT D'HABITATGES

- 0
- 0-40
- 41-100
- 101-200
- 201-300
- 301-400
- 401-500
- 501-750
- 751-1250
- >1251
- Àmbits de Transformació



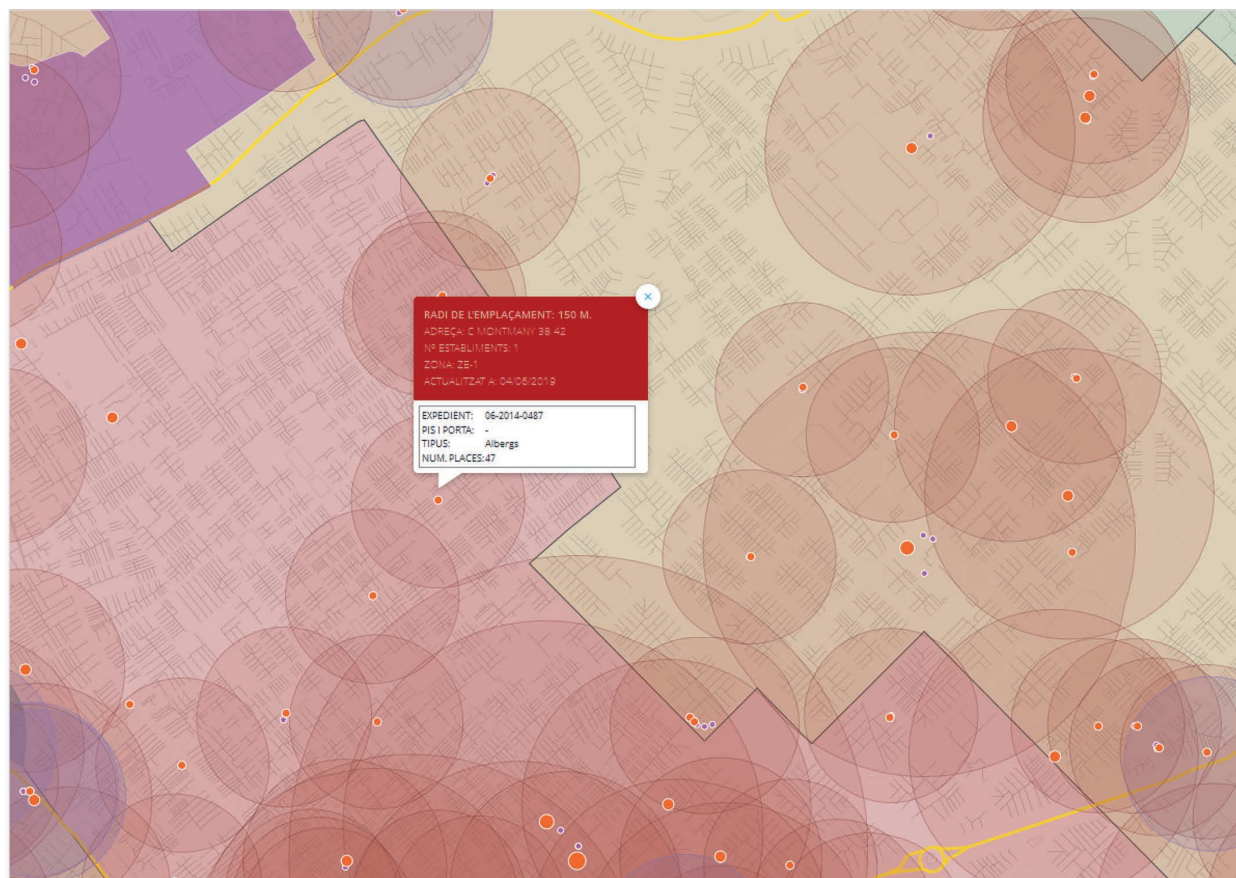
Densitat d'habitatges (2016).

5 Suport i manteniment

A partir de l'aprovació i entrada en vigor del PEUAT, Barcelona Regional dóna suport tècnic i cartogràfic a l'Ajuntament en el manteniment del cens d'establiments d'allotjaments turístics. L'objectiu d'aquest procediment és el de proveir al Departament de Llicències d'Activitat de l'Àrea d'Ecologia Urbana una eina cartogràfica, d'ús intern i confidencial, que ajudi en la gestió de la implantació d'establiments d'allotjament turístic, així com d'albergs de joventut i residències col·lectives d'allotjament temporal, que regula el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT). La periodicitat del procés s'estableix mensual i es treballen amb les dades tancades.

Els actors intervinents són a més del Departament de Llicències de l'Ajuntament de Barcelona, l'Agència Barcelona Regional, i l'empresa consultora responsable de l'eina de suport cartogràfic. El procediment té definits tres passos: descàrrega dels censos (CCEAT i CREAT)¹ i detecció de les novetats, processament de les actualitzacions en la base cartogràfica i, per últim, incorporació de les novetats en l'eina interna de la consulta de l'Ajuntament.

1 CCEAT: Cens d'Establiments d'Allotjament Turístic vigents amb número d'expedient municipal. CREAT: Cens de Reserva d'Establiments d'Allotjament Turístic.



Captura de pantalla del visor del Cens d'Establiments d'Allotjament Turístic vigents amb número d'expedient municipal.

COORDINACIÓ I DIRECCIÓ
TÈCNICA PEUAT (AJUNTAMENT
DE BARCELONA)

Aurora López Corduente.
Gerent adjunta d'Urbanisme
de l'Ajuntament de Barcelona

Amélia Mateos de la Higuera.
Direcció de Planejament.
Urbanisme—Ecologia Urbana.
Directora. Gerència d'Habitat
Urbà. Gerència Adjunta
d'Urbanisme.

DIRECCIÓ JURÍDICA

Sonia Cobos

EQUIP REDACTOR

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

Direcció de Planejament
BAGURSA

EQUIP TÈCNIC BR

Laura Cancelo. Arquitecta

Albert Carbonell. Biòleg i tècnic
GIS

Marcelo González. Arquitecte

Joana Llinàs. Geògrafa

Núria Piè. Arquitecta

Anna Puiggròs. Geògrafa

Miquel Pybus. Geògraf

Itzel Sanromà. Ambientòloga

Ioanna Spanou. Arquitecta
i paisatgista

Nuno Miguel Tavares. Enginyer
ambiental

Erick Valdez. Arquitecte

I el suport tècnic i administratiu
de Barcelona Regional

Document V1,
Setembre 2019.

© IMATGES
© TEXTS

BR-Barcelona Regional

Cap part d'aquesta publicació,
incloent-hi el disseny general
i la coberta, no pot ser copiada,
reproduïda, distribuïda, trans-
formada, emmagatzemada o
transmesa de cap manera ni per
cap mitjà, tant si és elèctric com
químic, mecànic, òptic, de grava-
ció, de fotocòpia o per altres
mètodes, sense l'autorització
prèvia per escrit dels titulars
de la seva propietat intel·lectual.



**Ajuntament
de Barcelona**



**BARCELONA
REGIONAL**

Carrer 60, 25–27
Edifici Z. 2a planta
Sector A. Zona Franca
08040 Barcelona

T (+34) 932 237 400
F (+34) 932 237 414
br@bcnregional.com
www.bcnregional.com