

El PEUAT, la primera regulació de ciutat per a tots els allotjaments turístics

- » El Plenari del Consell Municipal aprova definitivament un Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT) de mirada àmplia i amb millores i aportacions fruit del procés de diàleg dels últims mesos amb el veïnat, grups municipals i sector
- » La ciutat disposarà per primer cop d'un instrument que regularà la implantació d'allotjaments turístics i permetrà gestionar-los de manera equilibrada i controlada
- » Es manté la zonificació de la proposta inicial –decreixement al centre, manteniment al voltant del centre i creixement contingut a la resta de territori–, i, a més, s'impedeix el creixement a barris del Poblenou, a Sant Antoni i Hostafrancs
- » El pla determina que cap nou allotjament substituirà l'ús d'habitatge, i permet que els allotjaments facin obres de millora i rehabilitació
- » A més, el PEUAT s'acompanya de mesures complementàries com un reforç important de l'equip dedicat a la detecció de l'activitat il·legal dels habitatges d'ús turístic, que al 2018 comptarà amb 110 persones
- » El següent interactiu explica de manera gràfica les principals característiques del PEUAT: <http://barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics>



» Un pla de ciutat per posar ordre al creixement turístic

Barcelona fa un pas endavant i sense precedents en la gestió del turisme de la ciutat. El Plenari del Consell Municipal ha aprovat definitivament aquest divendres el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT), la regulació que ha de fer compatibles els allotjaments turístics de la ciutat amb un model urbà sostenible basat en la garantia del dret a l'habitatge i la millora de la qualitat de vida dels veïns i veïnes. El pla ha vist llum verda amb els vots favorables del Govern municipal –BComú i PSC– i ERC i l'abstenció de la CUP Capgirem.

La voluntat principal del document és donar resposta a un context de creixent preocupació i malestar ciutadà envers els fenòmens derivats del turisme –el baròmetre semestral de desembre de 2016 situa per primer cop el turisme com la segona preocupació dels barcelonins–, i a un increment desmesurat i sense ordre ni control de les places d'allotjaments turístic a la ciutat.

L'elaboració del PEUAT va començar amb una suspensió temporal i cautelar de llicències de tot tipus d'establiment turístic al juliol de 2015, que va permetre fer una diagnosi de la situació actual de l'oferta de places a la ciutat i dur a terme una reflexió global amb el veïnat, sectors implicats i grups municipals de quina ha de ser la seva ordenació i control de la seva implantació.

Aquest procés d'escolta activa ha permès constatar la percepció generalitzada que cal disposar d'una regulació global d'allotjaments turístics. Els últims mesos han deixat palès que gairebé tothom considera el PEUAT com un instrument imprescindible per garantir una ciutat per viure-hi, i un element indispensable per evitar el creixement incontrolat d'allotjaments i la bombolla turística que posa en risc els barris.

Des de l'aprovació inicial del document, el Govern municipal ha dut a terme un procés de diàleg i treball amb el veïnat, els grups polítics i el sector que ha estat fonamental per enriquir el PEUAT i incloure-hi aportacions per fer-lo un pla de ciutat de debò, que respongui a l'interès públic i defensi la cohesió social i la qualitat de vida dels ciutadans.

Aquestes millores s'han traduït en un PEUAT de mirada àmplia, que continua garantint que cap allotjament turístic substituirà l'ús d'habitatge, i defineix una sèrie de restriccions a la implantació de nous allotjaments en funció de la saturació turística que pateix cada zona de la ciutat.

La proposta inicial del pla ja delimitava una zona de decreixement natural al centre; una de manteniment a la corona que envolta l'àmbit central, una de creixement contingut a la resta de territori, a més d'àmbits específics.



El diàleg i les negociacions mantingudes pel Govern municipal han permès introduir millores i redefinir aquesta zonificació, incorporant a la zona de decreixement i a la de manteniment nous barris que ja presenten símptomes més que evidents de saturació. Aquests canvis són clau perquè el PEUAT sigui estable i de futur, i contribueixen a preservar el caràcter identitari de cada àmbit.

A més, s'han introduït modificacions en altres qüestions com la regulació dels habitatges d'ús turístic, la delimitació de les obres de renovació i rehabilitació dels allotjaments turístics i alguns paràmetres urbanístics que formen part del pla.

Així doncs, un cop aprovat pel plenari i un cop es publiqui al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB), el PEUAT entrarà en vigor abans del 17 de març, data en què s'aixeca la suspensió de llicències vigent a la Vila de Gràcia, i la ciutat disposarà d'un nou marc normatiu global.

El PEUAT es fonamenta en els següents principis:

1. Una ciutat per viure-hi. Cal 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.
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 i garantint el benestar dels veïns i veïnes.
3. Una ciutat que preservi la qualitat de l'espai públic. El PEUAT detecta els àmbits més sensibles i amb un ús ja molt intens de l'espai públic, ja sigui per la presència d'algun dels principals atractius turístics o per concentrar activitat comercial i de serveis a les plantes baixes dels edificis.
4. Una ciutat amb diversitat morfològica dels teixits urbans. Es gradua la mida i dimensió dels allotjaments en funció de les característiques de la trama urbana, i s'estableixen condicions d'accessibilitat mínima segons l'amplada de carrers.

Interactiu sobre el PEUAT

- ✚ El següent interactiu explica de manera gràfica les principals característiques del PEUAT: <http://barcelona.cat/pla-allotjaments-turisticis>

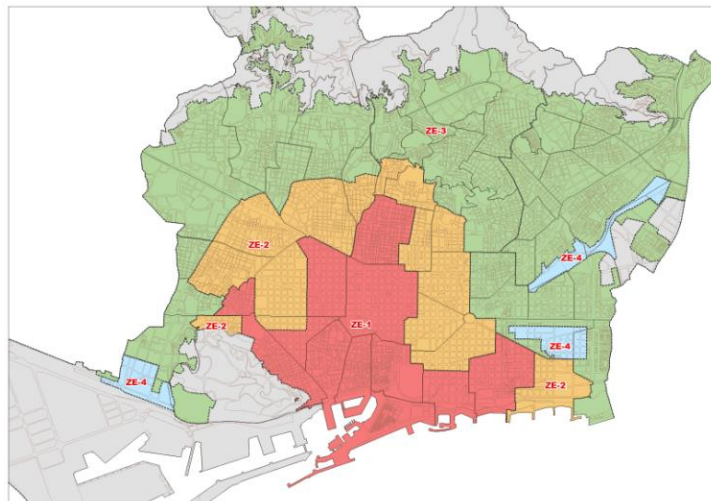
» Zones específiques de regulació

El PEUAT manté la filosofia inicial i distingeix **quatre zones específiques amb regulació pròpia** per a la implantació dels establiments d'allotjament turístic (hotels, hotels apartament, hostals/pensions, apartaments turístics), albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic.

Cadascuna d'elles es caracteritza per la distribució dels allotjaments en el seu territori, 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 en l'espai públic i la presència de punts d'interès turístics.

Es defineixen quatre zones amb regulació diferenciada:

- ✚ 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 base a la capacitat morfològica de l'àmbit i el grau actual d'oferta d'allotjament turístic.
- ✚ Zona 4 – Altres àmbits amb regulació específica: El pla proposa la delimitació de la Zona Específica 4 corresponent a les tres grans àrees de transformació de la ciutat. Aquestes són la Marina del Prat Vermell, la Sagrera i l'àmbit nord del 22@, i presenten característiques molt diverses, tant de posició urbana com d'intensitat edificatòria, els seus usos i les condicions en què s'estan desenvolupant.



La zonificació actual ha canviat, però, respecte la proposta inicial, i s'ha anat configurant una línia més restrictiva per tal de protegir els barris de la Vila Olímpica i el Poblenou, el Parc i la Llacuna del Poblenou, Sant Antoni i Hostafrancs. Aquests canvis responen a l'anàlisi feta durant aquests últims mesos i té en compte les demandes veïnals que sorgeixen del territori i les zones on hi ha una major pressió turística i oferta d'allotjaments turístics.

» Zona 1: Decreixement natural a la part central

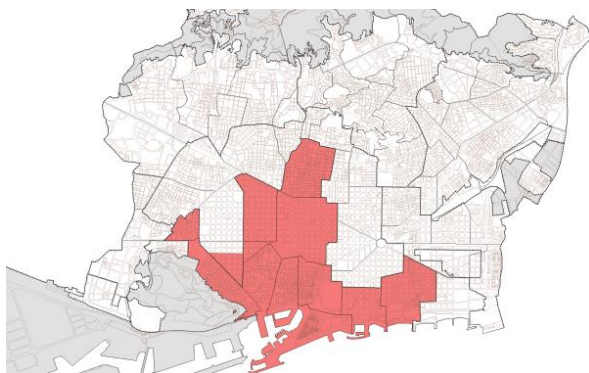
La Zona Específica 1 (ZE-1) coincideix amb l'àmbit central de la ciutat, que actualment es troba en una situació d'extrema saturació i aglutina més del 60% de l'oferta de places de Barcelona.

Incorpora aquelles àrees de la ciutat amb major concentració d'establiments turístics, tant en nombre d'establiments com de places. També reuneixen els indicadors de població flotant en relació a la població resident més elevats, i una elevada pressió sobre l'espai públic a causa d'una alta intensitat d'activitats comercials, de pública concurrència i turístiques, o bé per l'existència de punts d'interès turístic.

En concret, integra el districte de Ciutat Vella, els barris de l'Antiga Esquerra i Dreta de l'Eixample, part del barri de Sant Antoni –les illes situades al triangle Urgell-Gran Via-Ronda Sant Antoni–, el barri del Poble Sec i la Vila de Gràcia.

I, com a novetat respecte a l'aprovació inicial, s'hi afegeixen les illes situades al triangle Floridablanca-Paral·lel-Ronda de Sant Pau i Urgell, a Sant Antoni, i els barris d'Hostafrancs, la Vila Olímpica del Poblenou i el Poblenou. Són barris que ja presenten símptomes inequívocs d'extrema saturació que han fet necessària la seva incorporació a la zona de màxima protecció.

Indicadors principals de places



- més del 60% places d'hotels
- quasi el 40% places d'hotels-apartament
- més del 85% places d'hostals/pensions
- quasi el 60% places apartaments turístics
- més del 70% places d'albergs de joventut
- més del 25% places de residències d'estudiants
- quasi el 57% places de HUTs

Quant a la intensitat de l'oferta d'allotjaments turístics, la ZE-1 incorpora barris on els indicadors referents a la població flotant es troben per sobre del doble de la mitjana de tots els barris. Són destacables els casos del Gòtic i de la Dreta de l'Eixample, on els indicadors arriben fins el 68,85% i 67,47% de població flotant respecte la població resident, respectivament, superant en 8 vegades la mitja de barris. L'indicador de la zona, a nivell global, se situa en aproximadament el 26,59% de població flotant respecte la resident.

REGULACIÓ PER A LA ZE-1

En aquest àmbit, el PEUAT **no admet la implantació de nous establiments ni tampoc l'ampliació de places dels establiments existents.**

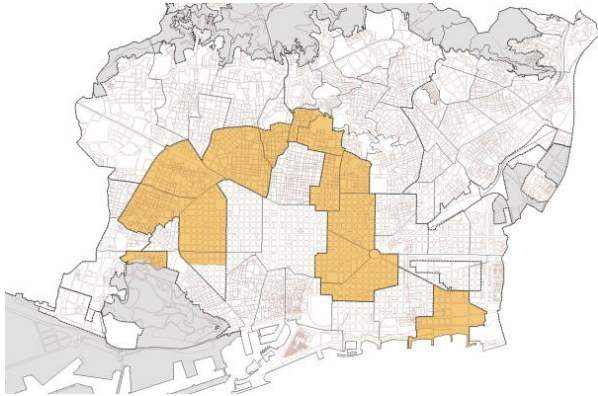
A més, quan cessi una activitat **d'allotjament, no se'n permetrà l'obertura de cap altra**, fet que permetrà avançar cap al decreixement natural de l'oferta de places a la zona.

» **Zona 2: Manteniment de l'oferta a la corona de l'entorn del centre**

La Zona Específica 2 (ZE-2) se situa a l'entorn de les àrees d'extrema saturació. Inclou àrees amb una important concentració d'allotjaments turístics que estan en contigüitat amb els barris d'alta saturació i que contenen punts d'interès turístic que provoquen una elevada pressió sobre l'espai públic.

En concret, abasta els barris de la Nova Esquerra de l'Eixample, part de Sant Antoni (les illes situades a la zona compresa entre Floridablanca-Gran Via-Paral·lel-Urgell), la Sagrada Família, Fort Pienc, la Font de la Guatlla, Sants, Les Corts, Sant Gervasi – Galvany, part dels barris del Putxet i el Farró i de Vallcarca i els Penitents, La Salut, el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova, el Baix Guinardó, el Parc i la Llacuna del Poblenou, i Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou.

Pel que fa als canvis respecte a l'aprovació inicial del pla, destaca la incorporació en aquesta zona de part del Parc i la Llacuna del Poblenou que abans formava part de la zona específica del 22@. I s'han traslladat a la zona 1 part del barri de Sant Antoni, la Vila Olímpica del Poblenou, el Poblenou i Hostafrancs, que abans formaven part de la zona 2.



Indicadors principals de places

- més del 25% places d'hotels
- quasi el 50% places d'hotels apartament
- més del 10% places d'hostals/pensions
- més del 15% places albergs joventut i residències
- més del 30% places apartaments turístics
- més del 30% places residències estudiants
- més del 30% places HUTs

Pel que fa a la intensitat de l'oferta d'allotjaments turístics, el rati de la zona de la població flotant sobre la resident és del 10,95%.

REGULACIÓ PER A LA ZE-2

La normativa específica de la ZE-2 preveu:

- mantenir el nombre de places i establiments actuals.
- quan es doni de baixa un establiment, se'n podrà implantar un altre sempre que no se superi el nombre d'establiments ni el nombre de places que figuren al cens que acompanya el PEUAT.

A més, per tal d'evitar la concentració excessiva i garantir una distribució territorial equilibrada i una separació mínima entre els establiments en funció de la seva intensitat d'ús, el PEUAT estableix condicions de distàncies per a la implantació de nous allotjaments que substitueixin les baixes.

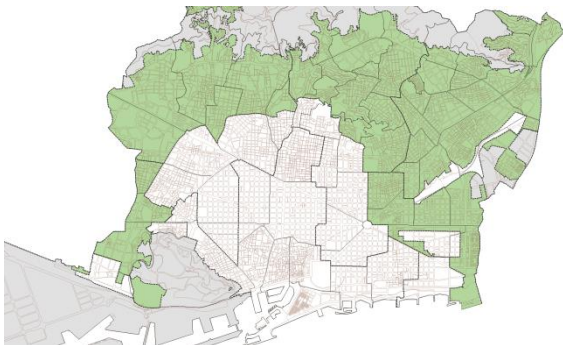
Les distàncies han variat respecte les de l'aprovació inicial, si bé en cap cas permeten un increment de places respecte al que es preveia. Es regiran segons el següent quadre:

Nombre de places	Distància
0-50	150
50-100	175
100-150	200
150-250	250
250-350	300
> de 350	Pla especial integral * (300m + 50m per cada 100 places de més o fracció)

Així mateix, per tots aquells establiments amb més de 350 places, es requerirà com a condició prèvia a la seva implantació **l'aprovació d'un pla especial integral* que justifiqui l'adequació a les condicions de l'entorn**. El pla especial haurà de resoldre les problemàtiques d'accessibilitat i mobilitat, la reserva de l'espai necessari per a la parada i estacionament de vehicles i per les operacions de càrrega i descàrrega, així com l'adopció de mesures d'eficiència energètica.

» Zona 3: Creixement contingut

La Zona Específica 3 (ZE-3) la forma la resta del territori urbà de la ciutat, exceptuant les zones d'actuació específica de la Marina del Prat Vermell, la Sagrera i el 22@ -explicades més endavant-. Es tracta de barris sense saturació per oferta d'establiments i que tampoc són sensibles quant a la pressió turística o la saturació d'establiments a les àrees limítrofes sensibles.



Indicadors principals de places

- al voltant 10% places d'hotels, hotels-apartament, albergs i HUTs
- al voltant del 10% de les places d'apartaments turístics
- 2% places d'hostals i pensions
- més del 40% places de residències

En aquesta tercera zona, la intensitat de l'oferta d'allotjaments turístics es xifra en un rati mitjà del 2,09% de la població flotant sobre la resident.

REGULACIÓ PER A LA ZE-3

En aquest àmbit territorial, s'ha fixat un límit de creixement màxim de places en cinc grans àrees diferenciades.

En aquestes àrees es permetrà implantar nous establiments i ampliar els existents sempre que no se superi la densitat màxima de places, establerta en base a la capacitat morfològica de l'àmbit i el grau actual d'oferta d'allotjament turístic:

Sants	456 places
Les Corts-Sarrià	1.464 places
Gràcia-Horta	564 places
Nou Barris-Sant Andreu	1.045 places
Sant Martí	501 places
Total de creixement permès	4.030 places

Així mateix, es determinen criteris de distància per evitar la concentració d'establiments. També s'han actualitzat respecte a l'aprovació inicial –sense que permetin incrementar les places previstes–, i són els següents:

Nombre de places	Distància
0-50	100
50-100	125
100-150	150
150-250	200
250-350	250
> de 350	Pla especial integral * (250m + 50m per cada 100 places de més o fracció)

» Zona 4: Altres àmbits amb regulació específica

Finalment, el pla proposa la delimitació de la Zona Específica 4 corresponent a les tres grans àrees de transformació de la ciutat. Aquestes són la Marina del Prat Vermell, la Sagrera i l'àmbit nord del 22@, i presenten característiques molt diverses, tant de posició urbana com d'intensitat edificatòria, els seus usos i les condicions en què s'estan desenvolupant.

La Marina del Prat Vermell

Es limita el creixement d'establiments per garantir el desenvolupament d'aquest nou barri amb una correcta implantació d'habitatges i una adequada mixtura d'usos.

Per això, es proposa **limitar a 1.480 el nombre màxim de places hoteleres**, tenint en compte que les previsions futures de població són de 24.700 habitants. Aquest límit garanteix un bon equilibri entre la població flotant i la resident prevista en l'àmbit (rati del 6%). Les noves places també es distribuïran equilibradament d'acord amb criteris de distància, que es mantenen respecte al document inicial.

Nombre de places	Distància
0-150	150
150-250	200
250-350	250
> de 350	Pla especial integral (250m + 50m per cada 100 places de més o fracció)

La Sagrera

A la zona específica de la Sagrera ja hi ha un potencial prou elevat de sostre hotelier suficient per donar servei a la nova estació. Per tant, només admet nous establiments als terrenys qualificats per a ús exclusiu hotelier definits al planejament vigent a l'àmbit de l'Estació de la Sagrera i el seu entorn -78.497m² sobre el 60% del sostre total de l'àmbit (558.701m²).

El nombre màxim estimat de places en aquest terreny d'ús exclusiu hotelier serà d'unes 3.000 places. En la resta de l'àmbit del planejament, no s'admeten nous establiments.

L'àmbit nord del 22@

Per preservar la vocació productiva de l'àrea i potenciar la implantació de les activitats @, s'estableixen condicions d'implantació específiques per garantir una distribució territorial equilibrada a través de condicions de distàncies graduals en funció del nombre de places dels establiments.

Nombre de places	Distància
0-50	150
50-100	175
100-150	200
150-250	250
250-350	300
> de 350	Pla especial integral (300m + 50m per cada 100 places de més o fracció)

S'estima un **màxim aproximat de 2.600 noves places**. Aquesta xifra té en compte la reducció de la zona específica per al 22@ que s'ha produït respecte l'aprovació inicial, en passar a incloure una part de l'àmbit a la zona de manteniment, i una altra a la de decreixement.

Àrees de tractament específic

Per últim, es determinen unes àrees de tractament específic per a aquells teixits de la ciutat que requereixen unes característiques d'implantació diferenciades degut a la seva morfologia urbana i usos predominants.

Es tracta bàsicament dels **cascs antics** que conformaven els antics municipis que es van agregar a Barcelona a finals del segle XIX i inicis del XX. Són, concretament, Sants, Les Corts, Sarrià, Horta, Sant Andreu, Clot-Camp de l'Arpa, Farró, Sant Ramon Nonat i Vilapicina.

En aquestes àrees, es limita la implantació de nous establiments amb aquestes condicions addicionals:

- S'estableix una densitat màxima de places en l'àrea determinada segons criteris radials per establiment de 100 places.
- Distància mínima radial de 100m entre establiments de 0-50 places, i de 125m per establiments de 50-100m (distàncies variades respecte a l'aprovació inicial).
- L'establiment no podrà destinar més del 60% de superfície útil al conjunt de les habitacions.
- Per a la seva implantació, no s'admetrà l'agrupació física o jurídica de més de tres parcel·les.
- Es limita la mida del front de façana a 18 m., o bé la que determini com a màxim el planejament que, en el seu cas, sigui vigent en l'àmbit del casc antic.

» Condicions de regulació comunes

El PEUAT determina també un seguit de condicions comunes que tenen a veure amb l'ús d'habitatge, l'accessibilitat i la mida dels establiments turístics, entre d'altres.

» Cap tipus d'allotjament podrà substituir l'ús d'habitatge

Per tal de preservar el dret de les persones a l'habitatge, el descans i la intimitat, el pla preveu que cap tipus d'allotjament turístic pugui substituir l'ús d'habitatge preexistent a 1 de juliol de 2015, data en què es va adoptar la suspensió de llicències.

» Condicions de ciutat per a hotels, hotels apartaments, hostals o pensions, apartaments turístics, albergs i residències

Per a aquestes tipologies d'allotjaments, es preveuen les següents condicions específiques a nivell de ciutat:

✚ **Ubicació en edifici exclusiu.** L'edifici haurà d'estar destinat sencera i exclusivament a l'activitat que es pretén implantar, amb l'única excepció de la planta baixa que es podrà destinar a d'altres usos admesos sempre que no siguin el d'habitatge.

✚ **Accessibilitat: ample de 8m de carrer.** Els allotjaments turístics tenen una repercussió directa en el carrer, ja que impliquen la concentració de l'accés d'usuaris en determinades franges horàries i la necessitat d'espais de càrrega i descàrrega, que poden destorbar la mobilitat i accessibilitat normals al carrer. Per aquesta raó, els allotjaments turístics només podran implantar-se a parcel·les que afrontin a vials d'una amplada mínima de 8 metres. Aquesta mida garanteix el pas d'un vehicle de bombers i permet realitzar operacions de càrrega i descàrrega sense impedir la circulació d'un altre vehicle en el mateix sentit i respectant l'amplada de les voreres.

En aquest àmbit, i com a novetat incorporada respecte al document aprovat inicialment, 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. Caldrà tramitar un pla especial urbanístic que haurà de donar compliment a un conjunt de condicions específiques i que estigui informat favorablement pels serveis de mobilitat i seguretat i prevenció d'incendis.

- ✚ **Dimensions.** Els allotjaments de més de 350 places requeriran un Pla especial integral que justifiqui la integració de l'actuació en el seu entorn, la resolució de les problemàtiques d'accessibilitat i mobilitat, la reserva dins de la pròpia parcel·la de l'espai necessari per a la parada i estacionament de vehicles i per les operacions de càrrega i descàrrega, i mesures d'eficiència energètica, acústica i sostenibilitat ambiental.

» Condicions de ciutat específiques per a residències

Les residències col·lectives d'allotjament temporal –residències d'estudiants– hauran de complir les següents condicions específiques:

- ✚ **Ús exclusiu com a residència d'estudiants.** Les residències amb ús exclusiu com a residència d'estudiants no queden afectades per les determinacions zonals. Només en cas que vulguin compatibilitzar l'ús amb el d'alberg, quedaran sotmeses al PEUAT.
- ✚ **Vinculació a una institució docent.** Aquelles residències destinades a complementar l'ús docent tindran com a condició prèvia a la seva implantació la presentació d'un conveni de col·laboració o l'adscripció a una institució docent.
- ✚ **Estudi justificatiu de la necessitat d'implantar la residència.** Caldrà presentar un estudi que avaluï la conveniència d'instal·lar el nou allotjament, tenint en compte l'oferta de residències ja existent a la ciutat i la cobertura d'equipaments existents al barri.

» Regulació per als Habitatges d'Ús Turístic (HUT)

El document que es presenta a aprovació definitiva manté la prohibició total d'obrir més pisos al centre de la ciutat –zones de decreixement i de manteniment–, ja que el procediment de tramitació urbanística continua sent el de règim de comunicat i no el de llicència, tal com reclama l'Ajuntament a la Generalitat per tenir-ne un major control.

A més, es preveu permetre el trasllat de pisos de les zones de decreixement i de manteniment a les perifèriques per tal de descongestionar el centre. Per tant, si hi ha una baixa de pis turístic a les zones centrals, es permetrà compensar-la a la perifèria sempre i quan 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 destinada a habitatge principal o secundari.

» Obres i millores permeses als allotjaments turístics

Per delimitar bé l'encaix urbanístic dels allotjaments existents a les zones on no es permet créixer, el pla determina específicament les obres de renovació que podran dur a terme. Així, en general es permetran totes les actuacions i obres excepte les grans rehabilitacions que comporti enderrocar l'edifici.

» Intervencions a la Zona Específica 1

Als establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal existents a la zona 1, s'admetran obres per permetre la seva posada al dia i la modernització periòdica necessària per mantenir el parc existent en condicions òptimes, i s'incentivarà la reducció de places quan la reforma sigui molt important. Tot plegat, **sense que en cap cas puguin comportar un increment de les places existents ni la creació de més establiments:**

- ✚ Totes les obres subjectes a llicència d'obres menors, assabentat o comunicat immediat.
- ✚ Obres majors de consolidació, reforma o rehabilitació. Quan aquestes obres comportin una intervenció global en els fonaments o estructura de l'edifici, caldrà que es redueixi en un 20% el nombre de places existents. I si l'establiment està situat en un carrer d'entre 6 i 8 metres caldrà garantir a més que el nombre de places resultants és inferior a 50 i tramitar un pla especial.
- ✚ Les obres que comportin un increment de volum o del sostre edificable quan siguin imprescindibles per millorar les condicions d'accessibilitat o la supressió de barreres arquitectòniques.

No obstant, no s'admetran les obres que comportin la substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun element estructural. I tampoc s'admetran modificacions de l'activitat que comportin destinar l'establiment a una tipologia genèrica diferent a la que té reconeguda al cens que acompanya el PEUAT.

» Intervencions a la resta de Zones Específiques

A la Zona Específica 2 –la corona del voltant del centre–, s'admeten tot tipus d'obres sempre que no suposin augmentar les places ni crear nous establiments, i que tot el tram de carrer que dóna front a la façana de l'accés principal tingui una amplada mínima de 8 metres.

Així mateix, a la Zona Específica 3 –l'àmbit perifèric de la ciutat–, a la del 22@ i a les àrees de tractament específic –cascs antics– es podrà autoritzar tot tipus d'obres. Si hi ha un increment del nombre de places, caldrà complir les condicions específiques de la zona en si.

» Cens d'allotjaments turístics i revisió del pla

El PEUAT està dotat d'un Cens d'allotjaments turístics (CEAT), un instrument de gestió dels allotjaments turístics, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic (HUT). Es tracta d'una eina pública, accessible via web i dinàmica que permetrà, a través del control i gestió de les altes, baixes i modificacions dels establiments, l'aplicació de les determinacions del PEUAT.

Aquest cens conté tota la informació bàsica que permetrà a l'òrgan de gestió del CEAT atendre satisfactòriament la gestió del cens i la comprovació del compliment de les condicions d'implantació regulades en el pla.

El Cens s'ha construït a partir de correlacionar les dades de l'aplicatiu de Llicències d'Activitats de l'àmbit del PEUAT amb les dades que disposa la Generalitat de Catalunya –allotjaments turístics i habitatges d'ús turístic– i el Consell Comarcal del Barcelonès –albergs de joventut– per tal d'identificar les activitats que tenen la doble i necessària autorització.

Els resultats de l'explotació del cens permetran localitzar i identificar altres situacions, com les activitats que disposen de permís municipal però no tenen Registre d'establiments d'allotjament turístic (REAT) de la Generalitat de Catalunya, i a l'inrevés. Això permetrà localitzar establiments que no disposin de llicència o comunicat d'activitat, de manera que és facilitarà la tasca inspectora contra l'activitat il·legal.

Cal assenyalar que el CEAT es mantindrà permanentment actualitzat amb les altes, baixes i modificacions que es vagin produint. L'Ajuntament establirà els mecanismes i recursos humans i tecnològics necessaris per tal que en tot moment el cens estigui a disposició dels ciutadans que el vulguin consultar amb la informació més actualitzada.

El cens que acompanya el document per a l'aprovació definitiva del PEUAT està tancat a data de 16 de gener de 2017, i és el següent:

DADES CENS	ESTABLIMENTS	PLACES
HOTELS	426	72.951
HOTELS APARTAMENT	28	2.678
HOSTALS O PENSIONS	298	6.890
APARTAMENTS TURÍSTICS	11	735
ALBERGS DE JOVENTUT	130	9.434
RESIDÈNCIES COL·LECTIVES D'ALLOTJAMENT TEMPORAL	51	6.785
HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC	9.657	58.911
TOTAL	10.601	158.384

Paral·lelament, es preveu sotmetre el pla especial a revisió i modificacions puntuals en els següents supòsits:

- En funció de les previsions que resultin de plans estratègics, com el Pla Estratègic de Turisme, el Pla pel Dret a l'Habitatge o el Pla Estratègic de la Mobilitat Turística.
- Quan així ho aconselli la valoració dels seus efectes en el termini de quatre anys des de la seva entrada en vigor.
- Quan en el termini màxim de dos anys des de la seva entrada en vigor s'hagin assolit les tres quartes parts de la previsió de creixement per a la zona 3 –perifèria–.
- Quan la zona 1 de decreixement natural disminueixi la relació població flotant-resident fins igualar-se a la de la zona 2 de manteniment.

La modificació puntual del pla també es preveu quan es disposi d'una nova normativa en matèria d'Habitatges d'Ús Turístic que pugui comportar l'oportunitat d'actualitzar la regulació específica sobre la densitat màxima d'aquest tipus d'establiments en funció del nou marc normatiu.

» Mesures complementàries

Per tal que l'efectivitat del PEUAT sigui el més àmplia possible, el Govern municipal proposa mesures complementàries que contribuiran a garantir l'assoliment dels objectius marcats.

» Reforç de la inspecció de l'activitat il·legal dels allotjaments turístics

El Govern municipal continua disposat a destinar tots els esforços possibles a la lluita contra l'activitat il·legal dels habitatges d'ús turístic (HUT) i altres tipus d'allotjaments. En aquest sentit, ja es va fer un pas endavant important amb la posada en marxa del pla de xoc contra els pisos turístics il·legals, en funcionament des d'aquest estiu i que ha permès incrementar les xifres de detecció de pisos sense llicència. Gràcies al pla, ja es va reforçar el cos d'inspectors municipals –8 efectius nous per al cos central i 4 pels dels Districtes– i es va crear el nou equip de 20 visualitzadors dedicats a verificar in situ aquest tipus d'activitat il·legal.

Ara, el Govern municipal planteja anar més enllà i desplegar una de les propostes sorgides arran del procés de diàleg amb ERC per a l'aprovació del PEUAT. Així, en el mateix Consell Plenari on s'ha aprovat el pla d'allotjaments turístics, l'equip de govern ha presentat una mesura de govern que determina un augment gradual del número d'inspectors municipals per encara incrementar encara més l'eficiència i l'eficàcia en la detecció de l'oferta submergida.



En concret, durant el 2017 es preveurà:

- + **Doblar el personal** d'inspecció de l'ajuntament amb capacitat d'actuar sobre els allotjaments il·legals, i **passar de 20 a 40 efectius**.
- + **Doblar el cos de visualitzadors**, de manera que **es passarà de 20 a 40 persones**.

I durant el 2018:

- + Es continuarà la tendència amb la **incorporació de 30 persones més al cos d'inspectors** municipals.

Per tant, doncs, **al 2018 l'Ajuntament disposarà d'un total de 110 persones destinades a les tasques d'inspecció i visualització**. Això suposa un autèntic sal de qualitat en les tasques de control i de garantia del compliment de la legalitat vinculada a l'activitat dels allotjaments turístics de la ciutat. A més, es faran inspeccions a HUTs amb llicència per comprovar si s'adeqüen a allò que indiquen les normatives de la Generalitat i el consistori.

Amb totes aquestes actuacions, la previsió és arribar a finals de mandat a estar per sobre del les 3.000 ordres de cessament de pisos turístics il·legals. Aquest increment de la capacitat inspectora permetria assolir l'objectiu d'acabar amb els pisos turístics il·legals el 2023.

» Edificis catalogats amb nivell B de protecció patrimonial

A més, el Consell Plenari ha aprovat provisionalment la Modificació del Pla general metropolità (MPGM) pel que fa a la catalogació dels edificis catalogats en B pel seu valor patrimonial, per adaptar la normativa actual a la regulació del PEUAT.

Per tant, només es podran transformar en hotels els edificis B de les zones on es permeten noves implantacions si compleixen totes les condicions. El tràmit s'eleva ara a la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona, òrgan depenent de la Generalitat, per a la seva aprovació definitiva.