

¿En qué consiste la nueva normativa alojamiento turístico (PEUAT)?

El Ayuntamiento de Barcelona ha desarrollado un Plan Especial Urbanístico de Alojamiento turístico (PEUAT) para poder regular la oferta de alojamiento turístico y temporal de Barcelona.

Para ello identifican diferentes zonas con características específicas para cada una de ellas en función de la relación entre turistas y residentes.

Zona 1: la zona 1 comprende el barrio gótico y Ciutat Vella, Hostafrancs, Eixample derecho, Poble Sec, Sant Antoni y Vila Olímpica así como parte de Gracia.

Zona 2: la zona 2 engloba Fort Pienc, el Parc i la Llacuna de Poblenou, Diagonal Mar, Sagrada familiar, Baix Guinardó, Eixample izquierda, Font de la Guatlla, Sants y parte de Les Corts entre otros.

Zona 3: Comprende Sarrià, Vallcarca, Guinardó. Horta, La Sagrera, Verneda, Nou barris, y parte de Les Corts, El crecimiento será posible, con la apertura de nuevos espacios de alojamiento turístico.

Otros ámbitos: Zonas correspondientes Marina del Prat Vermell, parte de la Segrera y 22@ norte.

- No se permite bajo ningún concepto la apertura de establecimientos destinados a la ocupación turística.

Áreas con condiciones adicionales: consiste en los cascos antiguos de Sants, Les Corts, Sarrià, Horta, Sant Andreu, el Clot-Camp de l'Arpa, el Farró, Sant Ramon Nonat y Vilapicina.

A continuación adjuntamos PDF con los parámetros de funcionamiento del Plan Urbanístico en base a la zonificación indicada.



TIPOLOGIES D'ESTABLIMENTS TURÍSTICS

ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

ESTABLIMENTS HOTELERS

Hotels (H) 1 *, 2 **, 3 ***, 4 ****, 4**** superior, Gran Luxe (GL)

Hotels apartaments (HA) 1 *, 2 **, 3 ***, 4 ****, 4**** superior, Gran Luxe (GL)

Hostals i pensions (P)

APARTAMENTS TURÍSTICS (AT)

ALBERGS DE JOVENTUT

RESIDÈNCIES COL·LECTIVES DOCENTS DESTINADES A ALLOTJAMENT TEMPORAL

HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC (HUTs)

ZONES, ÀREES I EIXOS

ZE ZONES ESPECÍFIQUES

ZE-1 Zona específica 1 - ZONA DE DECREIXEMENT NATURAL

ZE-2 Zona específica 2 - ZONA DE MANTENIMENT

ZE-3 Zona específica 3 - ZONA DE CREIXEMENT CONTINGUT

ZE-4 Zona específica 4 - ZONA DE DESENVOLUPAMENT

Subzona 4A àmbit Marina del Prat Vermell

Subzona 4B àmbit de la Sagrera

Subzona 4C àmbit 22 @ Nord

ATE ÀREES DE TRACTAMENT ESPECÍFIC

EP EIXOS PRINCIPALS

ÀREA DE FORTA PENDENT

TAULA RESUM d'aplicació de les CONDICIONS del PEUAT

TIPOLOGIES ESTABLIMENTS TURÍSTICS	PLACES	ZONES ESPECÍFIQUES, ÀREES DE TRACTAMENT ESPECÍFIC I EIXOS PRINCIPALS (veure QUADRE 2)																						
		ZE-1		ZE-2					ZE-3					ZE-4										
		sense Districte Ciutat Vella	Districte Ciutat Vella			ATE	ATE	EP			ATE	ATE	EP			4A La Marina del Prat Vermell	4B La Sagrera	4C 22@ Nord						
veure QUADRE 1 articles 5 a 8		CONDICIONS (veure QUADRE 3 descripció condicions, TAULA 1 distàncies i TAULA 2 condició 9)																						
article 15		generals	ZE-2	generals	ZE-2	ATE	generals	ZE-2	ATE	EP	generals	ZE-3	generals	ZE-3	ATE	EP	generals	ZE-4A	generals	ZE-4B	generals	ZE-4C		
ALLOTJAMENTS TURÍSTICS	≤350	No s'admeten nous establiments ni l' ampliació de places dels establiments existents	1	4-5-6-8	1	4-5-(6)-8	15	1	4-5-(6)-8	15	7	1	8-9-10	1	8-9-(10)	15	7	1	11-12	1	13	1	14	
	>350	No s'admeten nous establiments ni l' ampliació de places dels establiments existents	1-2	4-5-6-8	1-2	4-5-(6)-8	15	1-2	4-5-(6)-8	15	7	1-2	8-9-10	1-2	8-9-(10)	15	7	1-2	11-12	1-2	13	1-2	14	
ALBERG DE JOVENTUT	≤350	No s'admeten nous establiments ni l' ampliació de places dels establiments existents	1	4-5-6-8	1	4-5-(6)-8	15	1	4-5-(6)-8	15	7	1	8-9-10	1	8-9-(10)	15	7	1	11-12	1	13	1	14	
	>350	No s'admeten nous establiments ni l' ampliació de places dels establiments existents	1-2	4-5-6-8	1-2	4-5-(6)-8	15	1-2	4-5-(6)-8	15	7	1-2	8-9-10	1-2	8-9-(10)	15	7	1-2	11-12	1-2	13	1-2	14	
RESIDÈNCIES COL·LECTIVES DOCENTS DESTINADES A ALLOTJAMENT TEMPORAL (1)	≤350	Equipament	No s'admeten nous establiments ni l' ampliació de places dels establiments existents	1-3	4-5-6-8	1-3	4-5-(6)-8	15	1-3	4-5-(6)-8	15	7	1-3	8-9-10	1-3	8-9-(10)	15	7	1-3	11-12	1-3	13	1-3	14
		No Equipament	No s'admeten nous establiments ni l' ampliació de places dels establiments existents	1	4-5-6-8	1	4-5-(6)-8	15	1	4-5-(6)-8	15	7	1	8-9-10	1	8-9-(10)	15	7	1	11-12	1	13	1	14
	>350	Equipament	No s'admeten nous establiments ni l' ampliació de places dels establiments existents	1-2-3	4-5-6-8	1-2-3	4-5-(6)-8	15	1-2-3	4-5-(6)-8	15	7	1-2-3	8-9-10	1-2-3	8-9-(10)	15	7	1-2-3	11-12	1-2-3	13	1-2-3	14
		No Equipament	No s'admeten nous establiments ni l' ampliació de places dels establiments existents	1-2	4-5-6-8	1-2	4-5-(6)-8	15	1-2	4-5-(6)-8	15	7	1-2	8-9-10	1-2	8-9-(10)	15	7	1-2	11-12	1-2	13	1-2	14
HUTS		No s'admeten	Disposició Addicional primera AGRUPACIÓ	16					16					No s'admeten										

(1) Les residències que admeten persones que no integren la comunitat educativa o per estades inferior a 31 dies, compliran també amb l'article 12 del PEUAT

El color vermell indica la condició que fa referència algun quadre de distàncies radials (6-10-12-14-15), quadre de densitat màxima de places (9) o la distància mínima lineal (7)

Les condicions de cada Zona són generals i específiques de cada Zona

Si en una Zona hi ha ATE la condició (15) substitueix la corresponent de la Zona (6)(10)

Si en una Zona hi ha EP la condició (7) substitueix la corresponent de la Zona (6) o (10)



DESCRIPCIÓ DE CONDICIONS		
CONDICIÓ	article	DESCRIPCIÓ
1	art.9	<p>Condicions generals d'emplaçament per establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives d'allotjament temporal.</p> <p>Es requerirà el compliment de forma conjunta dels requisits següents:</p> <p>a. Només podran situar-se en edificis en què cap de les seves entitats estigués destinada a l'ús d'habitatge a data 1 de juliol de 2015.</p> <p>b. L'edifici sencer haurà d'estar destinat a l'activitat, amb l'excepció de la planta baixa que es podrà destinar a altres usos admesos sempre que no sigui el d'habitatge.</p> <p>c. Tot el tram del carrer que dona front a la façana de l'accés principal de l'establiment ha de tenir una amplada \geq 8 m.</p> <p>d. No obstant l'apartat c., en carrers amb una amplada entre 8 i 6 m, es podrà autoritzar establiments de capacitat no superior a 50 places, previ a la tramitació d'un Pla Especial Urbanístic.</p> <p>e. Només podran situar-se en edificis que estiguin conformes amb el planejament urbanístic.</p> <p>f. Caldrà, a més, complir amb les condicions específiques establertes per a cadascuna de les ZE i ATE que es delimiten.</p>
2	art.10	<p>Condicions específiques aplicables a establiments de determinades dimensions.</p> <p>Els establiments d'allotjament turístic de capacitat $>$ a 350 places requereixen per a la seva implantació urbanística la redacció i aprovació d'un Pla especial integral.</p>
3	art.11	<p>Condicions específiques aplicables a les residències col·lectives docents d'allotjament temporal que s'ubiquen en sòl qualificat d'equipament</p> <p>Aquests casos requerirà la tramitació i aprovació del corresponent pla especial urbanístic.</p> <p>I s'ajustarà a les següents determinacions:</p> <p>a. El sostre màxim admissible serà en tot cas el que correspon a la qualificació de l'entorn immediat en el qual s'ubica l'equipament.</p> <p>b. Caldrà ajustar-se als paràmetres generals d'ordenació de la zona contigua, sense que puguin ésser modificats per necessitats funcionals de l'establiment.</p> <p>c. Caldrà incorporar un estudi justificatiu de la necessitat i conveniència d'implantar la residència col·lectiva docent d'allotjament temporal a l'equipament, avaluant l'oferta ja existent.</p> <p>d. Caldrà acompanyar la documentació acreditativa de la vinculació de la titularitat de la residència a la de l'equipament docent o documentació acreditativa del conveni subscrit.</p> <p>El conveni subscrit amb entitat o entitats docents haurà d'estar vigent mentre es desenvolupi l'activitat i serà requisit per al seu exercici. En tot cas, el primer conveni que s'aporti haurà de tenir una vigència mínima de cinc anys.</p>
4	art.16.2a	<p>Condicció de la Zona específica ZE -2</p> <p>Que no es superi la densitat màxima de places en la zona específica 2 que resulta del cens que s'adjunta al Pla.</p>
5	art.16.2b	<p>Condicció de la Zona específica ZE -2</p> <p>Que no es superi la densitat màxima d'establiments en la zona específica 2 que resulta del cens que s'adjunta al Pla.</p>
6	art.16.2c	<p>Condicció de la Zona específica ZE -2</p> <p>Que no es superi la densitat màxima de places en l'àrea determinada segons criteris radials (densitat radial per establiment) en aplicació del quadre de distàncies radials (Taula 1).</p>
7	art.16.2d art.17.2c	<p>Condicció de la Zona específica ZE -2 Condicció de la Zona específica ZE -3</p> <p>En els eixos principals, ateses les seves singulars característiques, la condició de densitat màxima en un àrea fixada per criteris radials segons la condició 6 (ZE-2) o condició 10 (ZE-3) es substitueix per la determinació d'una distància lineal mínima entre establiments de 150 m., amb independència del nombre de places.</p>
8	art.16.2e art.17.2d	<p>Condicció de la Zona específica ZE -2 Condicció de la Zona específica ZE -3</p> <p>Que no es trobi en un àmbit que majoritàriament tingui un pendent \geq al 20% segons es representa en el plànol "P3. Àrees amb forta pendent i amples de carrers menors de 8 m."</p>
9	art.17.2a	<p>Condicció de la Zona específica ZE -3</p> <p>Que no es superi la densitat màxima de places en la Zona Específica 3, tenint en consideració l'increment de densitat que s'admet per a aquesta ZE-3, en funció dels diferents teixits, segons el quadre de condició 9 (Taula 2).</p>
10	art.17.2b	<p>Condicció de la Zona específica ZE -3</p> <p>Que no es superi la densitat màxima de places en l'àrea determinada segons criteris radials (densitat radial per establiment) en aplicació del quadre de distàncies radials (Taula 1).</p>
11	art.18.3a	<p>Condicció de la Zona específica ZE -4 Subzona 4A (àmbit Marina del Prat Vermell)</p> <p>Que no es superi la densitat màxima de places fixada per a la Zona Específica ZE-4a : 1.480 places.</p>
12	art.18.3b	<p>Condicció de la Zona específica ZE -4 Subzona 4A (àmbit Marina del Prat Vermell)</p> <p>Que no es superi la densitat màxima de places en l'àrea determinada segons criteris radials (densitat radial per establiment) en aplicació del quadre de distàncies radials (Taula 1).</p>
13	art.18.4	<p>Condicció de la Zona específica ZE -4 Subzona 4B (àmbit La Sagrera)</p> <p>En aquesta zona, només es permet la implantació d'establiments d'allotjament turístic en totes les seves modalitats en els terrenys qualificats per a ús exclusiu hoteler, amb un sostre de 78.497 m².</p>
13	art.18.4	<p>Condicció de la Zona específica ZE -4 Subzona 4B (àmbit La Sagrera)</p> <p>En aquesta zona, només es permet la implantació d'establiments d'allotjament turístic en totes les seves modalitats en els terrenys qualificats per a ús exclusiu hoteler, amb un sostre de 78.497 m².</p>
14	art.18.5a	<p>Condicció de la Zona específica ZE -4 Subzona 4C (àmbit 22@ Nord)</p> <p>Que no es superi la densitat màxima de places en l'àrea determinada segons criteris radials (densitat radial per establiment) en aplicació del quadre de distàncies radials (Taula 1) que s'insereix a continuació.</p>
15	art.20.1	<p>Àrees de Tractament Específic (ATE)</p> <p>La implantació de nous establiments d'allotjament turístic, en aquesta zona, requerirà el compliment de les condicions següents:</p> <p>a. Estableix una densitat màxima per a establiment de 100 places en l'àrea determinada segons criteris radials.</p> <p>b. Caldrà respectar la distància mínima radial entre establiments, segons quadre de distàncies.</p> <p>Aquesta condició substitueix a la condició de densitat radial fixada per a les zones 2 i 3.</p> <p>Per al supòsit d'eixos viaris principals integrats parcialment en una Àrea de Tractament Específic, la condició de densitat màxima en un àrea fixada per criteris radials se substitueix per la determinació d'una distància lineal mínima entre establiments de 150 m, calculada d'acord amb l'article 14.2.d). La densitat màxima dels establiments que se situïn en la Àrea de tractament específic serà de 350 places.</p> <p>c. L'establiment no podrà destinar més del 60% de la seva superfície útil al conjunt de les habitacions (veure articles 20.2 del Pla).</p> <p>d. Per a la seva implantació, no s'admetrà l'agrupació física o jurídica de més de tres parcel·les inscrites en el Registre de la Propietat a data 1 de juliol de 2015.</p> <p>e. Es limita la mida del front de façana a 18 m., o bé la que determini com a màxim el planejament que, en el seu cas, sigui vigent en l'àmbit del casc antic.</p> <p>En les àrees específiques NO S'ADMET l'ampliació de places dels establiments existents.</p>
16	art.22.1	<p>Habitatges d'ús turístics (HUTS)</p> <p>L'establiment de nous habitatges d'ús turístic, resta subjecta al compliment de les condicions següents:</p> <p>a. El compliment dels requisits establerts en la legislació vigent de turisme (Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, o norma que el substitueix) i dels establerts en la normativa sectorial o municipal aplicable i en l'Ordenança municipal que reguli aquest tipus d'establiments.</p> <p>b. No es podran situar en cap entitat d'un edifici que estigui destinada a l'ús d'habitatge a data 1 de juliol de 2015, ni tampoc en planta baixa.</p> <p>c. Que l'ús sigui admès pel planejament.</p> <p>d. L'adequació a les condicions zonals regulades a l'apartat 3.2.</p>