



**Ajuntament  
de Barcelona**



# **REVISIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS (PEUAT)**

INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Acta de la 2a sessió informativa i de debat

29 D'ABRIL DE 2021

**Direcció i elaboració del document:**  
Direcció de Comunicació i Participació  
Ecologia Urbana

## **Acta de la sessió de debat sobre llars compartides del Procés Participatiu per a la revisió del PEUAT.**

Data: 29 d'abril de 2021, a les 18.00h.

Lloc:

<https://us02web.zoom.us/j/85664789281?pwd=clpQMmFzQ1dQWmlIGNE1zVW5XLzk5dz09>

Convocatòria: la convocatòria de la sessió es va realitzar mitjançant correu electrònic.

Ordre del dia:

- 18:00 h Benvinguda institucional (Sra. Janet Sanz, 2a tinenta d'Alcaldia)
- 18:15 h Lloguer d'habitacions turístiques al PEUAT (Sra. Laia Grau, gerent d'Urbanisme)
- 18:50 h Torn obert de paraules (Direcció de Serveis de Comunicació i Participació d'Ecologia Urbana)
- 19:25 h Tancament de la sessió

Persones assistents:

- Representants d'entitats, col·lectius i associacions:

- Dylan Tarín ACABA - Asociación de Afectados por el Conflicto entre el Ayuntamiento de Barcelona y Airbnb
- Pedro Baqués ACABA - Asociación de Afectados por el Conflicto entre el Ayuntamiento de Barcelona y Airbnb
- Sara Rodríguez Airbnb Marketing Services SL
- Blanca Puig Ferrer Airbnb Marketing Services SL
- Agnès Rodríguez Assembla de Barris pel Decreixement Turístic (ABDT)
- Sergi González Assembla de Barris pel Decreixement Turístic (ABDT)
- Enrique Alcántara Associació d'Apartaments Turístics de Barcelona (APARTUR)
- Silvia Pastor Associació d'Apartaments Turístics de Barcelona (APARTUR)
- Conxa Vilaplana Associació d'Amfitrions de Llars Compartides de Catalunya (AMFICAT)
- Jordi Ódena Associació d'Amfitrions de Llars Compartides de Catalunya (AMFICAT)
- Ignasi de Delàs Consorci Turisme Barcelona
- Ana Velasco Gremi d'Hotels de Barcelona (GHB)
- Alfredo Palomera Observatori DESC
- Santi Mas de Xaxàs PAH
- Rodrigo Martínez Sindicat de Llogateres
- José Luis Rodriguez Veïns i Amfitrions de Catalunya (ViA)

- Representants municipals:

- Janet Sanz, Segona tinenta d'Alcaldia
- Laia Grau, Gerència d'Urbanisme
- Roger Clot, Segona Tinència d'Alcaldia
- José Tajadura, Direcció de Serveis de Planejament
- Marina Fajol, Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística
- Mireia Secall, Direcció de Serveis de Planejament
- Manel Gil, Direcció de Comunicació i Participació d'Ecologia Urbana
- Víctor Ferrer, Direcció de Comunicació i Participació d'Ecologia Urbana

### Benvinguda institucional

**La Sra. Janet Sanz** dona la benvinguda indicant que aquesta sessió es planteja per tractar de manera més específica el lloguer d'habitacions turístiques. Explica que l'objectiu del PEUAT és tenir una ciutat amb un turisme sostenible on es protegeixi la vida de barri, ordenar el creixement de forma equilibrada, i també garantir el dret a l'habitatge de la ciutadania, de manera que aquestes activitats no juguin en contra de l'habitatge, provocant l'expulsió de veïnes, la pujada de preus, i altres efectes no desitjats.

Comenta que amb el PEUAT vigent s'ha crescut en activitat turística en els darrers anys i que a més s'ha aconseguit créixer d'una manera equilibrada en tot el territori. També indica que és necessari mantenir i enfortir una alta activitat turística a la ciutat, junt amb el fet que la ciutat també sigui atractiva pels residents, evitant que la gent hagi de marxar a causa de les externalitats negatives de l'activitat turística (convivència veïns-turistes, sorolls, etc.).

Explica que l'aposta del pla és potenciar el lloguer d'habitacions per altres usos que no siguin el turístic, sinó per a persones que volen viure a la ciutat un temps, i no una o dues setmanes. La proposta és que es pugui fer aquest lloguer d'habitacions per aquests usos i per períodes de més de trenta-un dies. La regulació que estableix la Generalitat, mitjançant decret, admet l'activitat de lloguer d'habitacions turístiques, però, en el cas de Barcelona, després de moltes anàlisis tècniques realitzades, es constata que no és possible permetre aquest tipus d'activitat, perquè produiria un increment de l'oferta que seria molt elevat i suposaria una pressió turística per al veïnat difícil de suportar, sobretot a les zones més cèntriques. A més, comenta que aquesta activitat, com s'ha vist a altres ciutats, genera un impacte en el mercat de l'habitatge, que es tradueix en augment de preus del lloguer, reducció de l'oferta per a residents i ús habitual, com ara estudiants i col·lectius amb pocs recursos, i l'objectiu del PEUAT és protegir el dret a l'habitatge. Per tant, es genera una situació que ha fet optar per no admetre el lloguer turístic de les habitacions.

Afirma que l'objectiu és anar evolucionant, com es pot comprovar amb aquesta nova reforma del PEUAT que es planteja ara, i evolucionar fruit del debat amb els diferents agents implicats, tal com s'està fent avui en aquest procés. Per últim, anima a tothom a participar en el debat.

## El lloguer d'habitacions turístiques al PEUAT

**La Sra. Laia Grau** comparteix un document amb les assistents per explicar la situació del lloguer d'habitacions turístiques a la ciutat. Mostra una sèrie de dades, com ara que l'oferta d'habitacions turístiques per estades de menys de trenta-un dies ascendeix a 7.600 anuncis (unes 14.000 places turístiques), concentrats en un 55% a Ciutat Vella i l'Eixample. Per contra, Nou Barris, Sant Andreu i Les Corts tenen cadascun entre el 2-3%. El barri del Raval amb 1.500 places és el que té l'oferta més elevada. La distribució respon a una lògica territorial molt concèntrica, i s'assimila als àmbits de regulació que s'han fet del PEUAT.

Segons aquestes dades, la proporció mitjana en habitacions turístiques a la ciutat és de 8,4 places per cada 1.000 habitants, havent-hi barris que superen les 40 places per cada 1.000 habitants, a causa d'aquest desequilibri o distribució concèntrica.

La distribució és similar a la resta de tipologies d'allotjaments turístics, es concentra als mateixos barris.

Comenta que molts dels habitatges d'ús turístic que s'oferien il·legalment i que han estat detectats pel Pla de Xoc (inspeccions) passen a oferir habitacions per a ús turístic. Entre el 2016 i 2018 s'ha incrementat en uns 6.000 anuncis l'oferta d'habitacions turístiques.

**La Sra. Marina Fajol** continua per explicar el marc normatiu de la modificació del PEUAT, fent referència al decret 75/2020 de la Generalitat que regula la nova tipologia d'allotjament turístic: la llar compartida.

Comenta també la modificació que va suposar la llei 5/2020 que habilita a l'Ajuntament a poder regular l'exercici de les activitats d'habitatge d'ús turístic i el lloguer d'habitacions per a ús turístic a través d'ordenança.

Conclou que l'Ajuntament està clarament habilitat per a regular aquesta figura.

Indica que el nou pla planteja no permetre l'activitat de llars compartides per a ús turístic. Diu que les raons que originen aquesta regulació són, per una banda, que la pressió d'aquesta nova figura (habitació d'ús turístic) sobre el parc d'habitatges existents a la ciutat és molt elevada, i es considera que les possibilitats d'explotació turística dels habitatges es troba completa amb els habitatges d'ús turístic, i per altra, que si s'apliqués el decret vigent sense cap altra regulació faria molt difícil el control de l'activitat turística (com ara les tasques d'inspecció). Especifica que el PEUAT només regula l'activitat turística, no pas el lloguer per a altres usos i de més de trenta-un dies de durada.

## Torn obert de paraules

**El Sr. Manel Gil** obre el torn de paraules i distribueix les intervencions.

**El Sr. Pedro Baqués** comenta que és molt important corregir els procediments d'inspecció i control. Diu que pot suposar un problema imposar sancions si no es fa la comunicació adequada a la ciutadania, i que s'han trobat amb les següents irregularitats:

- Imposició de sancions de 60.000 euros per publicar un sol anunci en una plataforma sense incomplir l'ordre de cessament de l'activitat.

- Quan es fan les inspeccions presencials i es troba als residents a l'habitatge, aquest fet no s'incorpora a les actes de l'expedient sancionador, cosa que manifesta no entenen a la seva entitat.
- Embargament de comptes sense fer les notificacions correctes i vulnerant el dret de defensa dels seus afectats.
- Imposició de sancions pel lloguer d'habitacions, qualificades de molt greus, idea que no contempla el PEAUT tractant-se de residència habitual.
- Reobertura de procediments administratius.
- Imposició de sancions automatitzades.

Demana que es revisin els procediments i reitera la importància de la campanya informativa, perquè moltes persones afectades no saben que no poden oferir habitacions per ús turístic quan ho fan en plataformes com AirBnB.

**La Sra. Conxa Vilaplana** demana que se'ls defineixi com a llars compartides i no com a habitacions turístiques. Demana saber si, cas de prohibir l'habitació d'ús turístic, s'ha pensat en la pèrdua d'ingressos de qui fa aquesta activitat. Diu que el lloguer de més de trenta-un dies comporta uns drets pel llogat i que no se n'és conscient del perjudici que provocaria la prohibició d'aquesta activitat. Es pregunta com s'ha arribat a la conclusió de què hi ha 7.600 anuncis d'habitacions compartides.

**La Sra. Agnès Rodríguez** manifesta que estan a favor de la proposta, donat que compartir no és llogar una habitació per dies. Critica l'activitat que fa AirBnB definint-la com a economia extractiva i recolza la proposta feta d'informar bé a la ciutadania sobre aquesta nova normativa. Indica que les habitacions d'ús turístic poden obrir la porta a què els habitatges d'ús turístic que es llogaven il·legalment, es lloguin ara per habitacions, i això seria inviable, no seria controlable.

**El Sr. Santi Mas de Xaxàs** de la PAH de BCN, subscriu el que ha comentat Agnès, i diu que la prohibició d'aquest tipus d'allotjament és l'única solució viable.

**El Sr. Alfredo Palomera**, subscriu el que han comentat Agnès i Santi mostrant el seu acord amb la proposta. Diu que l'accés a una llar habitual assequible es fa més difícil si es permet aquesta activitat, que aniria en detriment del dret a l'habitatge i complicaria l'accés a l'habitatge per part de la ciutadania.

**La Sra. Laia Grau**, per donar respostes, indica que la regulació el que pretén és facilitar el dret a l'habitatge i que permetre aquesta tipologia portaria implícit un augment de preus, tot i que en un primer moment pot semblar que sigui una ajuda per als propietaris. També apunta que sovint es recullen queixes dels veïns d'habitatges d'ús turístic i que les queixes augmentarien encara més. Quant a les dades proporcionades, comenta que estan contrastades amb les adreces i reafirma la dada de 7.600 anuncis. Explica que l'oferta es calcula tenint en compte que cada habitació pot allotjar a dues persones, per tant, seria una oferta d'unes 14.000 places en habitacions d'ús turístic.

**La Sra. Janet Sanz** recalca la importància de l'equilibri en l'oferta d'allotjaments turístics i que si no es garanteix l'accés a l'habitatge o el comerç de proximitat la ciutat deixa de ser ciutat.

Diu que atenent a les paraules d'en Pedro Baqués han de millorar alguns processos en el sentit que a les persones que hagin comès una infracció això no els suposi una llosa o tingui un impacte desproporcionat en les seves vides.

De tota manera creu necessari transmetre el missatge de "no especular" amb l'habitatge a la ciutat.

Pren nota de fer una campanya clara d'informació tal com ha demanat en Pedro Baqués. Emplaça totes les persones assistents a fer aportacions pel futur disseny de com han de ser les inspeccions i el control de l'activitat, que queda fora del PEUAT.

Responent a Conxa Vilaplana, manifesta que aquestes sessions responen al desig que aquest debat es produís en un espai de participació obert i en clau d'igualtat per part de totes les participants. Comenta que, tot i que no s'han pogut reunir anteriorment, està al cas de les trobades que la seva entitat ha mantingut sobre la qüestió amb altres regidories, com ara la de turisme, i que se li han fet arribar les seves demandes i reivindicacions.

Planteja que el debat és "què necessita la ciutat?", més enllà dels interessos particulars, i que des de fa temps es compara amb altres ciutats europees les diferents polítiques a realitzar. Diu que els baixos ingressos s'han de combatre amb lloguer habitual, com s'ha fet sempre i que fa falta regulació de l'Estat sobre la problemàtica de l'habitatge i els lloguers. Els drets adquirits que s'han comentat, afirma, han d'existir, perquè són una seguretat jurídica, i quan hi ha contraprestació econòmica han d'haver-hi unes garanties i ha d'estar regulat amb un contracte. Continua amb els següents comentaris:

La demanda a Barcelona al voltant del lloguer d'habitacions és molt gran.

Hi ha propostes com la de crear una bossa d'habitacions o la proposta que va fer el COAC amb la gent gran que poden afavorir la vida a la ciutat; hi ha mecanismes que generen comunitat i alhora també contraprestació que es poden treballar. En l'àmbit de ciutat tenen molts més beneficis els lloguers de més de trenta-un dies. S'han rebut queixes de visitants respecte a propietaris que lloguen de manera il·legal i els indiquen que no han d'obrir la porta a inspectors de l'Ajuntament.

No hi ha un compromís clar i real per part de les plataformes de no promocionar allotjaments no regulats.

S'ha de seguir batallant perquè l'habitatge no sigui un luxe, aquest és un objectiu clar, que es treballa amb altres ciutats europees.

La resta d'administracions haurien de fer el mateix esforç que fa l'Ajuntament de Barcelona en matèria d'habitatge.

S'han de buscar alternatives en els casos que pugui haver-hi perjudicis, però cal defensar la ciutat d'algunes lògiques del mercat que poden perjudicar la vida dels ciutadans i ciutadanes, la convivència a la ciutat, i l'accés a l'habitatge.

Plataformes com AirBnB tot i haver-se reunit moltes vegades amb elles, en molts casos no estan complint la normativa a l'hora d'oferir places d'ús turístic.

**El Sr. Rodrigo Martínez** manifesta que és un error el que han permès les darreres regulacions que no prioritzen el lloguer a llarg termini. Hi ha investigacions de la Universitat de Barcelona que mostren que l'activitat de

plataformes com AirBnB provoca augment del preu de lloguer dels habitatges. Diu que la gran part d'habitatges turístics a Barcelona està en mans de poc més de 300 propietaris; els beneficis per a uns pocs i els costos per a tota la ciutadania, perquè el turisme distorsiona la vida de les veïnes que viuen al costat dels allotjaments turístics.

**El Sr. Dylan Tarín** indica que el Pedro Baquès ja ha explicat la problemàtica. Pregunta a les representants d'AirBnB presents a la sessió si respectaran la regulació que s'està plantejant. Pregunta a l'Ajuntament com controlarà la publicació d'oferta d'aquests allotjaments.

**La Sra. Janet Sanz** trasllada a les representants de la plataforma AirBnB si volen intervenir i donar resposta, però aquestes no fan ús de la paraula. Comenta que calen canvis legislatius europeus per a la regulació de l'activitat turística en habitatges. Que s'han de publicar només els pisos que siguin legals. Diu que no es vol cap activitat il·legal a la ciutat, i que per això no es pot permetre el lloguer d'habitacions d'ús turístic, perquè no hi ha manera de controlar si hi ha o no un amfitrió darrere. L'esforç d'inspecció de l'Ajuntament se centra molt en les plataformes perquè no hi ha recursos suficients per poder anar a cada pis a verificar si l'activitat que es fa és legal o no.

**El Sr. José Luís Rodríguez**, diu que com a veïns i amfitrions/usuaris de les plataformes, s'ha de poder controlar aquesta activitat, i que s'ha de diferenciar qui ofereix una habitació a la seva residència habitual o qui té una multi propietat i fa negoci amb això. Diu que ja fa 5 anys que van demanar a AirBnB que actués en aquest sentit establint uns criteris, perquè hagués estat més senzill i transparent, i no s'hauria arribat al punt actual, on l'Ajuntament ha de prendre aquest tipus de mesures.

**La Sra. Janet Sanz** tanca la sessió agraint l'assistència i participació de tothom.