

Revisió del Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT)

Procés de participació ciutadana

Abril 2021

01

PEUAT 2021

Lloguer d'Habitacions Turístiques



El lloguer d'habitacions turístiques a Barcelona.

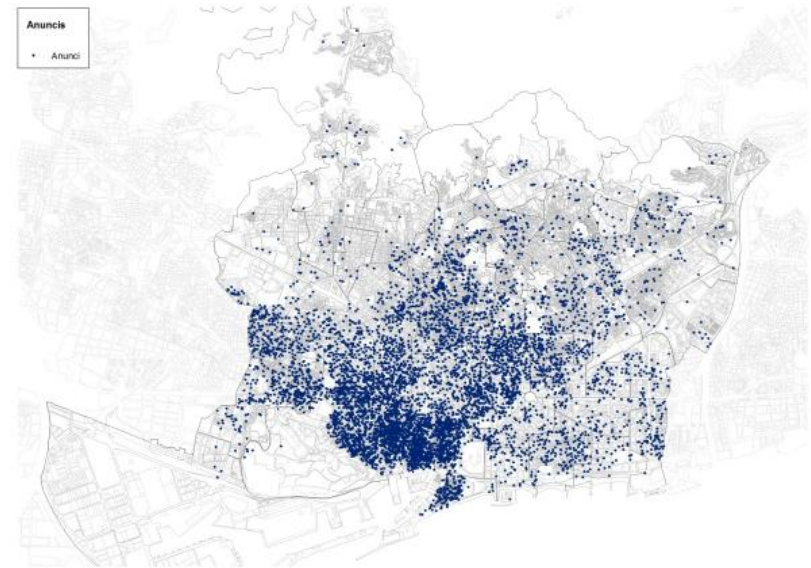
→ **7.600 anuncis d'habitacions de lloguer de menys de 31 dies. S'estimen 14.000 places turístiques.**

→ Suposaria la 3^a tipologia d'AT en nombre de places:

1. 71.700 places hotels,
2. 58.368 places HUTs
3. **14.000 places LCs**
4. 10.250 places Albergs.

→ **Equivaldrien a un 8% de l'oferta de les places turístiques de tota la ciutat.**

Anuncis d'habitacions turístiques a Barcelona, 2020



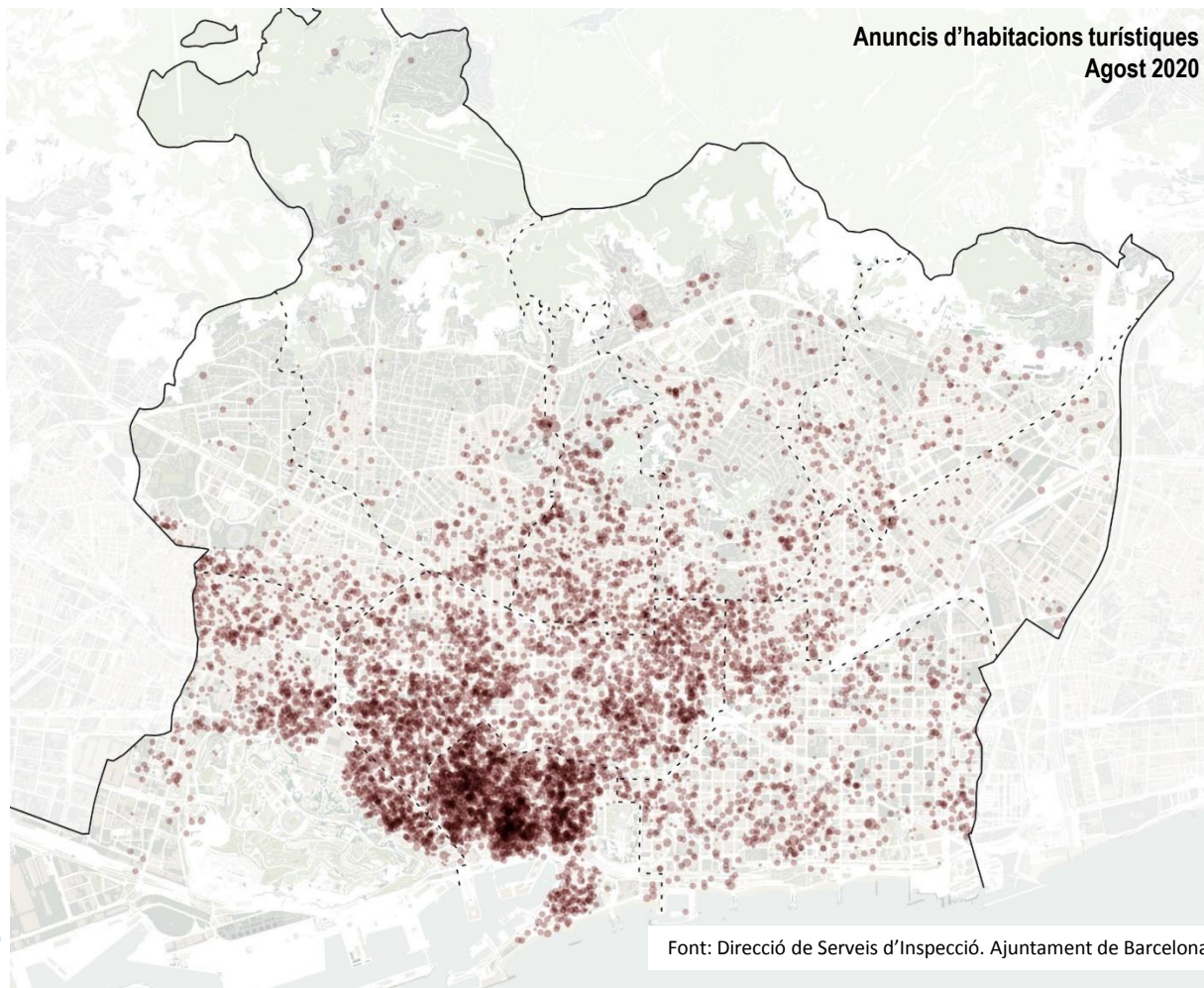
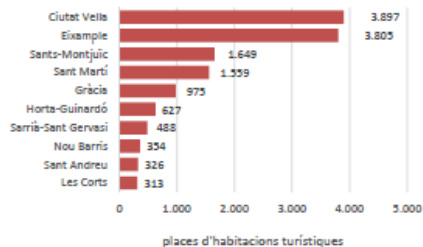
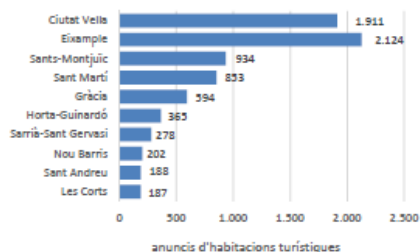
Font: Barcelona Regional a partir de les dades de la Direcció de Serveis d'Inspecció (DSI) de l'Ajuntament de Barcelona (agost 2020).



	Anuncis		Places	
	Núm	%	Núm	%
Ciutat Vella	1.911	25,0	3.897	27,8
Eixample	2.124	27,8	3.805	27,2
Sants-Montjuïc	934	12,2	1.649	11,8
Les Corts	187	2,4	313	2,2
Sarrià-Sant Gervasi	278	3,6	488	3,5
Gràcia	594	7,8	975	7,0
Horta-Guinardó	365	4,8	627	4,5
Nou Barris	202	2,6	354	2,5
Sant Andreu	188	2,5	326	2,3
Sant Martí	853	11,2	1.559	11,1
Total	7.636	100	13.993	100

Font: Barcelona Regional a partir de Direcció de Serveis d'Inspecció (DSI) de l'Ajuntament de Barcelona (agost 2020)

Anuncis i places d'habitacions turístiques segons districtes, 2020

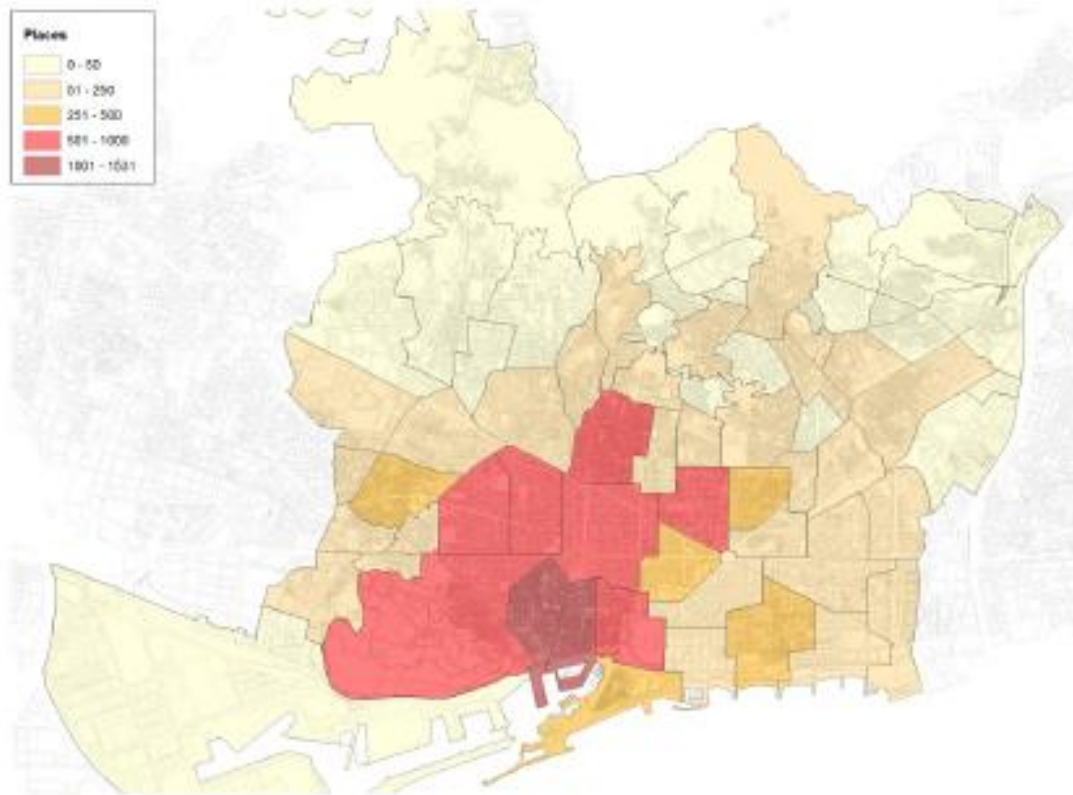


Ciutat Vella i l'Eixample concentren el 55% dels anuncis d'habitacions.

Una xifra idèntica que la distribució de les places d'allotjament turístic regulades pel PEUAT (55,2%)



Places d'habitacions turístiques als barris de Barcelona, 2020



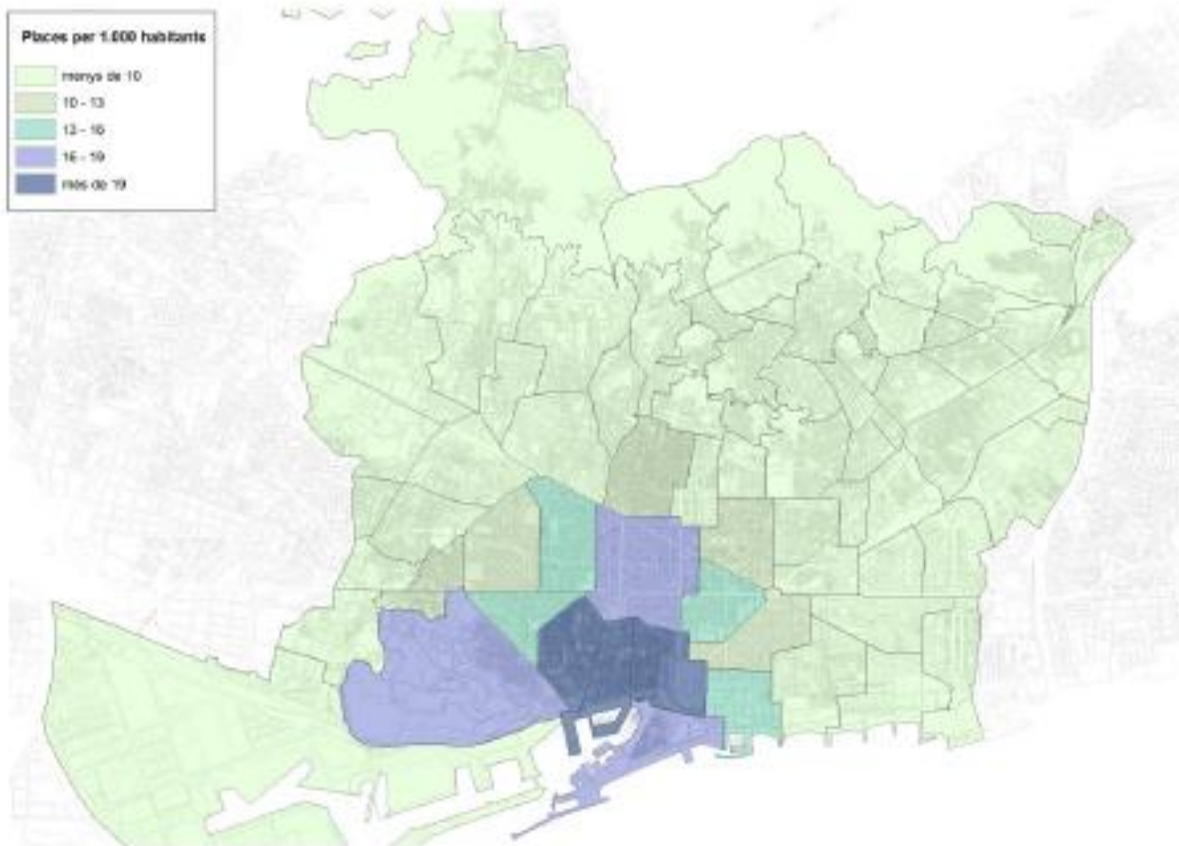
Barris de Barcelona amb més anuncis d'habitacions turístiques, 2020

Barris	Anuncis d'habitacions turístiques	Places d'habitacions turístiques
el Raval	739	1.531
el Barri Gòtic	550	1.168
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	470	929
la Dreta de l'Eixample	439	813
la Nova Esquerra de l'Eixample	399	695
el Poble Sec	371	672
Sant Antoni	342	610
la Sagrada Família	341	591
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	339	614
la Vila de Gràcia	320	511
el Fort Pienc	264	482
Sants	170	292
el Poblenou	155	299
el Camp de l'Arpa del Clot	154	282
la Barceloneta	152	271
Sant Genesí - Galvany	138	248
el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	128	211
el Guinardó	121	214
el Parc i la Llacuna del Poblenou	115	207
Hostafrancs	110	197

Els barris del Raval, el Gòtic i Sant Pere – Santa Caterina són els barris amb major número d'anuncis, seguit de la Dreta de l'Eixample, Nova Esquerra de l'Eixample i Poble-sec



Relació entre les places de les habitacions turístiques i la població resident als barris de Barcelona, 2020



Els barris del Gòtic, Cas Antic i Raval són els que presenten una major relació d'anuncis per habitant, seguit per la Dreta de l'Eixample, Poble-sec, la Barceloneta i Sant Antoni



- A Barcelona **en els últims temps s'ha produït un increment del nombre d'habitacions en lloguer per usos turístics.**
- Aquest increment és fruit de l'èxit del Pla de Xoc d'inspecció d'HUTs, de la manca de regulació específica i de la major rendibilitat immobiliària del lloguer turístic de les habitacions.
- En algunes ocasions, aquest increment és fruit del traspàs d'HUTs il·legals a lloguer d'habitacions per usos turístics. Increment de 5.860 anuncis al 2016 a 9.191 anuncis el 2018

PLATAFORMES WEB	2016				2017				2018				2019			
	Habitacions	Sense Llicència	Amb Llicència	Suma	Habitacions	Sense Llicència	Amb Llicència	Suma	Habitacions	Sense Llicència	Amb Llicència	Suma	Habitacions	Sense Llicència	(*) Amb Llicència	Suma
Airbnb	5.866	4.124	2.766	12.756	8.007	2.690	4.280	14.977	9.181	493	8.232	17.906	8.000	790	8.452	17.242
Booking				0				0				0	51	34	2.861	2.946
Homeaway		1.003	2.642	3.645	10	176	2.888	3.074	4	75	3.400	3.479	12	31	3.223	3.266
Tripadvisor					8	235	1.330	1.573	3	4	766	773	16	14	1.534	1.564
TOTAL	5.866	5.127	5.408	16.401	8.025	3.101	8.498	19.624	9.188	572	12.398	22.158	8.079	869	16.070	25.018

Font: Direcció de Serveis d'Inspecció. Ajuntament de Barcelona



Marc normatiu

Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, en el seu títol IV regula la nova tipologia d'allotjament turístic: la **llar compartida**.

Els trets característics d'aquesta nova activitat són els següents:

- Té la consideració de llar compartida l'allotjament turístic que és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una **estada de temporada**. La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada.
- Període de temps continu **igual o inferior a 31 dies**.
- La persona titular de l'activitat pot ser la propietària o persona a qui aquesta habiliti expressament.
- No es poden ocupar amb més places que les que figurin a la cèdula d'habitabilitat, i com a **màxim 4 places** per a persones usuàries turístiques.
- S'allotgen en habitacions, garantint l'ús privat i independitzades mitjançant porta.



Marc normatiu

Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.

- S'afegeix una **disposició addicional**, la **desena**, a la **Llei 13/2002, de Turisme**:

“D'acord amb el règim especial establert per la Llei 22/1998, del 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona, l'Ajuntament de Barcelona pot regular les activitats d'allotjament turístic en habitatges d'ús turístic i en llars compartides, mitjançant **ordenances municipals**, que poden establir requisits particulars i poden fixar limitacions temporals i períodes màxims de vigència de l'habilitació per a exercir aquestes activitats, d'acord amb la legislació vigent.”

- Règim especial per a la ciutat de Barcelona: **ordenança** per regular requisits particulars per a l'exercici de l'activitat d'habitatges d'ús turístic i llars compartides.



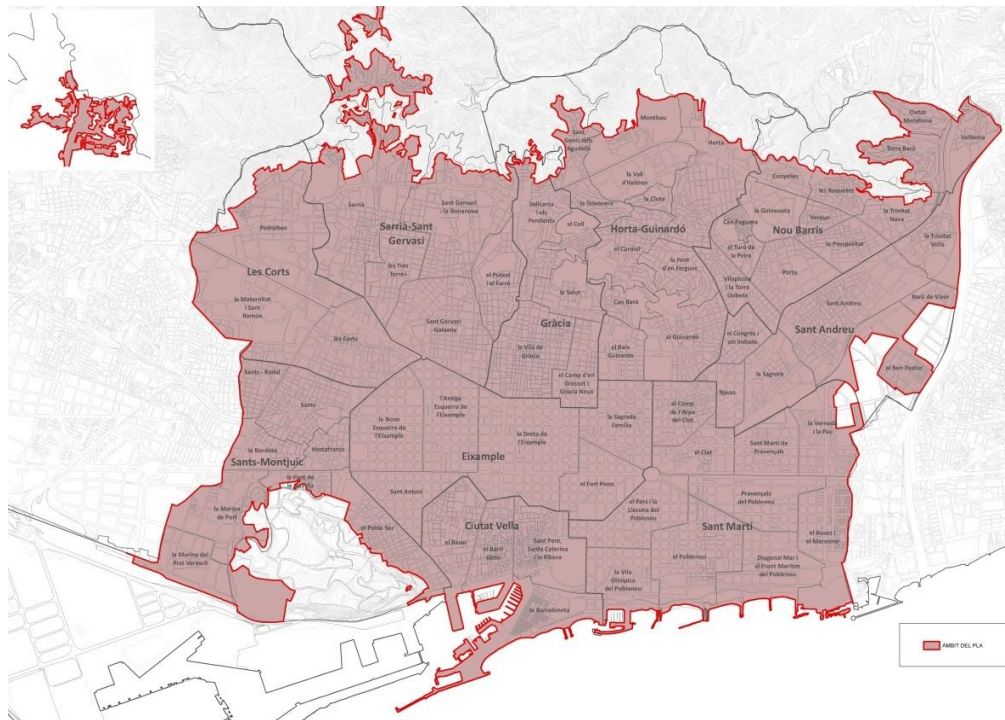
Marc legal del PEUAT

FIGURA DE PLANEJAMENT

- **Article 67.3 TRLU:** Els plans urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament urbanístic general en cap cas podran substituir al planejament general en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament; en canvi poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les condicions d'ús que siguin necessàries per assolir la finalitat que els justifica.
- **Article 67.3 de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona**
“Els plans especials d'usos tenen com a objectiu ordenar la incidència i els efectes urbanístics, mediambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen en el territori, mitjançant la regulació de la seva intensitat i les condicions físiques del seu desenvolupament en funció de les distàncies, el tipus de via urbana i les circumstàncies anàlogues.”



Llars compartides en el PEUAT 2021



En l'àmbit del PEUAT no s'admet la
implantació de llars compartides



Criteris de regulació

Aquesta opció de regulació es fonamenta en:

1. La **pressió** que aquesta nova figura d'allotjament turístic exerciria **sobre el parc d'habitatge existent** a la ciutat de Barcelona, a més, es considera que les possibilitats d'explotació econòmica turística dels habitatges a la ciutat de Barcelona es troben suficientment cobertes per l'existència actual dels HUT.
2. La **situació desbordant** per a l'Administració que suposaria aplicar el Decret 75/2020 sense establir cap limitació, sobretot des de l'òptica de la **inspecció**, pel fet que aquesta activitat econòmica turística es desenvolupa en habitatges habituals i permanents.
3. Aquesta incorporació des de la vessant turística no afecta en cap mesura al possible allotjament temporal que es desenvolupi amb finalitats d'habitatge habitual i per períodes superiors als 31 dies, activitats que es troben regulades per normativa civil i sobre les quals el PEUAT no hi incideix.



- **Al PEUAT no admet el lloguer d'habitacions turístiques.**
- **El lloguer d'habitacions per a ús habitual o de temporada es podrà continuar fent com fins ara.**
- **L'objectiu és garantir l'ús habitual de l'habitatge.**
- El cas de la persona que viu sola en un pis gran i el lloguer li serveix per complementar els ingressos:
 - **Podrà llogar l'habitació per ús habitual.** per exemple:
 - llogar l'habitació més d'un mes
 - llogar l'habitació 2,3,6,12,24... mesos a qualsevol persona: estudiant, treballador, compartir pis
 - llogar una persona que viu fora de Barcelona però que ve a treballar 2-3 dies fixes a la setmana- més d'un mes.
 - Qualsevol durada sense contraprestació econòmica. Intercanvi
 - **No podrà llogar l'habitació per usos turístics:**
 - Llogar l'habitació per menys de 31 dies
 - Llogar l'habitació un setmana o un cap de setmana
- **El lloguer per ús permanent és més estable i segur que el turístic.** No és el mateix tenir diferents llogaters cada pocs dies que tenir el mateix durant mesos. Menys conjuntural, p.e.¹⁰ Covid.

Gràcies per la vostra atenció



**Ajuntament
de Barcelona**