



**Ajuntament
de Barcelona**



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

INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Acta de la sessió informativa de presentació del document a portar a aprovació definitiva
i de retorn del procés de participació

13 de desembre de 2021

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

Dades de la sessió

Data: 13 de desembre de 2021, a les 18.30h.

Lloc: sessió realitzada en format en línia

<https://ajuntamentbarcelona2.webex.com/ajuntamentbarcelona2/j.php?MTID=m470edb1997538fbf3f6fca64aec5df5>

Convocatòria: la convocatòria de la sessió s'ha realitzat mitjançant correu electrònic.

Ordre del dia:

18:30h Benvinguda institucional (Sra. Janet Sanz, 2a Tinenta d'Alcaldia)

18:45h Presentació del document de PEUAT a portar a aprovació definitiva (Sra. Laia Grau, Gerent d'Urbanisme)

19:15h Torn obert de paraules (moderació Direcció de Serveis Comunicació i Participació - Gerència d'Ecologia Urbana)

19:45h 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
- Sara Rodríguez Airbnb Marketing Services SL
- Blanca Puig Ferrer Airbnb Marketing Services SL
- Enrique Alcántara Associació d'Apartaments Turístics de Barcelona (APARTUR)
- Silvia Pastor Associació d'Apartaments Turístics de Barcelona (APARTUR)
- Salvador Augé Associació d'Amfitrions de Llars Compartides de Catalunya (AMFICAT)
- Helena Sans Associació d'Amfitrions de Llars Compartides de Catalunya (AMFICAT)
- Teresa Picazo AVV del Gòtic
- Ana Velasco Gremi d'Hotels de Barcelona (GHB)
- Manuel Baena Gremi d'Hotels de Barcelona (GHB)
- Iban Rabasa Expedia Group (Homeaway)
- Angelo Paduano Expedia Group (Homeaway)
- Cristina Mora Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
- Anna Moreno Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible (ABTS)
- José Luis Rodríguez Veïns i Amfitrions de Catalunya (ViA)

- Representants municipals:
 - Janet Sanz, Segona tinenta d'Alcaldia
 - Laia Grau, Gerent d'Urbanisme
 - Roger Clot, Segona Tinència d'Alcaldia
 - 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

Acta

Benvinguda institucional

Janet Sanz dona la benvinguda recordant la finalitat de la sessió, que es fer retorn del document que a l'endemà s'aprovarà a la Comissió d'Ecologia Urbana, document que ja es va aprovar per Comissió de Govern la setmana anterior. Aquest document recull el que s'ha pogut treballar a les sessions participatives així com altres qüestions recollides via al·legacions de diferents agents. Agraeix la participació a les sessions participatives així com les aportacions realitzades en format d'al·legacions, perquè tot això ha enriquit el text que es porta a aprovació definitiva i demostra la voluntat de debatre el model turístic de la ciutat de Barcelona. Destaca que les principals modificacions en el text estan al voltant de dues qüestions:

- Tot allò que dóna resposta al compliment de les sentències judicials, incorporant estudis econòmics i enfortint encara més la legalitat del document, com ja es va demostrar amb les pròpies sentències
- Seguir incentivant tot allò que sigui disminuir la pressió sobre l'habitatge, garantint el dret a l'habitatge a la ciutat, així com establint mesures per reduir el màxim possible les molèsties que provoquen algunes activitats turístiques

Cedeix la paraula a la Laia Grau, gerent d'urbanisme, qui presenta les modificacions que incorpora el text des de l'aprovació inicial amb suport d'un document de presentació que es pot consultar al següent enllaç:

Repasa els moments participatius del procés participatiu i els objectius de la revisió del PEUAT aprovat el 2017.

- Assoliment de la mixtura d'usos equilibrada
- Afavorir el dret a l'habitatge
- Preservar la qualitat de l'espai públic i minimitzar la pressió del turisme sobre aquest
- Evitar distorsions en la convivència ciutadana derivats de la pressió del turisme
- Afavorir la mobilitat
- Atendre a la diversitat morfològica dels teixits urbans
- El desenvolupament econòmic sostenible de les activitats econòmiques

Recorda que l'actualització del PEUAT té lloc ara per tres motius:

- El PEUAT2017 preveu la revisió del al cap de 4 anys de la seva aprovació.

- Canvis normatius: Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya: Crea una nova tipologia d'allotjament turístic: llar compartida. Entra en vigor a l'Agost 2021.
- Donar resposta a les sentències sobre el PEUAT 2017

Les principals novetats del PEUAT2021 són:

- Adequació al Decret 75/2020 de Turisme
- Adequació de la memòria i normativa a les sentències fermes del PEUAT 2017
- Actualització de l'oferta i dels criteris de regulació en base al cens d'agost 2020
- Incorporació de l'Estudi Econòmic i Financer
- Reforç de l'anàlisi de l'impacte dels allotjaments turístics en el mercat de l'habitatge
- Regulació de les llars compartides com a nova tipologia turística
- Regulació de les Residències docents d'allotjament col·lectiu en sòl de zona

Respecte el text aprovat inicialment es mantenen els següents canvis:

1. Canvis per donar resposta a les sentències

- L'amplada mínima de carrer per nous establiments serà de 8 m. S'elimina la possibilitat de fer establiments en carrers d'entre 6 i 8 m.
- No es preveu la reducció del 20% de les places en les grans rehabilitacions a ZE-1. Els règims d'obres seran els establerts a la Llei d'Urbanisme (Art 108 TRLU). En els disconformes de la ZE-1 no es podran fer obres que comportin intervenció global i s'haurà d'ajustar a allò previst a l'art. 108.4, per tant, no es pot obligar a reduir les places. El "decreixement" és manté, en cas de reconversió de l'ús de l'edifici la llicència d'allotjament turístic es donaria de baixa (places i establiment).
- S'incorpora un Estudi Econòmic i Financer al Pla

2. Canvis al àmbit ZE-4 22@Nord

- El creixement de places hoteleres en els darrers anys i el nou plantejament de la MPGM22@ que té l'objectiu de "residencialitzar" l'àmbit, motiven que la subzona ZE4C, corresponent al sector nord del 22@, quedi com a zona de manteniment.
- Això implica que no podran augmentar la totalitat del número de places existents i, en cas possible, s'hauran d'adequar a condicions de densitat. Així mateix, no s'admet l'ampliació del nombre de places dels establiments existents. No s'accepten HUTs ni Llars compartides.

3. Canvis en la regulació de les residències d'estudiants en sòl de zona

- Es mantenen les mateixes condicions que al PEUAT 2017 (edifici no ús habitatge abans de 2015, edifici sencer, amplada carrer 8m, i capacitat màxima 350 places)
- No es permet l'obertura de nous establiments en la ZE-1 i la ZE-2, a excepció de la reconversió d'establiment d'allotjament turístic i alberg de joventut a residència docent d'allotjament temporal.
- La nova implantació només es permet en ZE-3 i ZE-4, s'incorpora una limitació de densitat per distància radial.

Respecte el text aprovat inicialment s'introdueixen els següents canvis al text a aprovar definitivament:

1. Llars Compartides

- Es preveu la implantació de llars compartides a través de la reconversió d'habitatges d'ús turístic existents.
- La regulació dels requisits i les condicions per a l'exercici de les activitats de llar compartida i d'habitatge d'ús turístic es farà mitjançant una ordenança municipal.
- La redacció d'aquesta ordenança s'iniciarà un cop aprovat definitivament el PEUAT. L'entrada en vigor d'aquesta ordenança municipal serà motiu de revisió i/o modificació puntual del PEUAT

2. Canvis en relació als Habitatges d'Ús Turístic

- La Zona ZE-2, passa a ser considerada de decreixement, igual que la ZE-1.
- En les zones específiques ZE-1 i ZE-2 no s'admeten noves habilitacions per a HUT. Tanmateix, la disminució del nombre total d'habilitacions per a HUT en el cens en aquestes zones específiques possibilitarà que puguin haver-hi noves habilitacions d'habitatge d'ús turístic a la ZE-3.
- Règim aplicable als edificis d'habitatges d'ús turístic existents a Ciutat Vella
- L'edifici d'habitatges d'ús turístic, que en la data d'entrada en vigor d'aquest pla disposi de llicència per destinar la totalitat de l'edifici a habitatges d'ús turístic i altres usos compatibles, prohibint-ne l'ús per a habitatge principal o secundari, podrà completar-se amb noves habilitacions de HUT provinents del propi Districte en el termini de 4 anys des de l'executivitat del pla.

3. Ampliació hotels existents

- Els establiments d'allotjament turístic i albergs de joventut existents i degudament autoritzats a les ZE-1, ZE-2, ZE-3 i ZE-4 que vulguin ampliar la superfície de l'establiment sense augmentar el número de places ho podran fer en qualsevol entitat del propi edifici que no estigués destinada a habitatge a data 1 de juliol de 2015.

Torn obert de paraules

Manel Gil obre el torn de paraules i distribueix les intervencions. Es recullen diferents paraules i posteriorment se'ls dona resposta per part de les ponents.

Helena Sans d'Amficat, s'interessa per conèixer quan s'han fet els estudis econòmics i si es poden compartir. També demana un aclariment respecte el percentatge indicat d'ocupació de les llars compartides.

José Luis Rodriguez Fried de Veïns i Amfitrions de Barcelona (VIA), s'interessa per conèixer quins són els instruments estadístics amb que compta l'Ajuntament de Barcelona per afirmar que les llars compartides que quedaran fora amb aquesta normativa, les dels veïns i veïnes, no han tingut despeses. Cal tenir en compte que una persona que ha volgut compartir la seva llar ha hagut de fer inversions en millores a la casa. Demana que s'aclareixi amb quin criteri s'afirma que no han hagut pèrdues en aquests casos.

Salvador Augé d'Amficat, assenyala que la seva entitat disposa d'altres estudis, com per exemple el *Home Sharing Economy And Housing Affordability*, que assenyalen que

en els barris on hi ha llars compartides, el preu de l'habitatge de lloguer i de compravenda es redueix. En aquest sentit demana que es contrastin i consensuin les dades i els estudis perquè considera que s'està fent una intervenció molt agressiva contra les llars compartides. Indica que ningú vol un gentrificació dels barris, ni que falti habitatge pels barcelonins, però demana consensuar les dades, perquè considera que no s'aguanta el que defensa l'Ajuntament.

Laia Grau respon a les intervencions. Respecte l'estudi econòmic indica que disposen de dos estudis econòmics realitzats per dos despatxos d'economistes. Un és el que incorpora el document aprovat inicialment com a memòria econòmica, del despatx de Jordi Duatis, i el segon és específic per a llars compartides, elaborat per Promo Assessors Consultors, que han fet un estudi acurat de quin és l'impacte de les llars compartides en el mercat habitacional. Aquest estudi s'ha fet en base a un estudi del 2018 amb dades que venen de diferents fonts, i contrastat amb les dades disponibles a partir del 2020.

L'estudi indica que per tal d'habilitar la tipologia de llars compartides no és necessari fer cap inversió perquè no s'ha de demanar cap llicència per habilitar l'habitatge per fer aquesta activitat. Es tracta d'una llar que ha de tenir un manteniment per tenir un mínim d'habitabilitat. Per tant, es considera que aquest mínim és una despesa que va associada a la pròpia llar, independentment que sigui destinada a una activitat turística o no.

Pel que fa a l'increment de rendibilitat, l'estudi no deixa cap mena de dubte que l'increment de l'aprofitament a Barcelona, excepte a Sarrià Sant-Gervasi, és elevat. Amb una ocupació del 80%, i en molts districtes amb un 60% d'ocupació, permet tenir el mateix rendiment que el que suposa el lloguer de l'habitatge en qüestió. Aquest impacte és directe en l'increment dels preus de l'habitatge. No existeix cap esclatxa que permeti assegurar que aquesta activitat comporta una baixa dels preus dels habitatges, com s'ha comentat anteriorment.

Salvador Augé insisteix que considera que caldria contrastar aquestes dades amb altres estudis.

Janet Sanz insisteix que com Ajuntament han realitzat dos estudis amb dos despatxos i s'han analitzat altres dades que han fet arribar les entitats i els grups municipals i la conclusió és aquesta proposta que es planteja. S'han recollit al·legacions, s'han tingut en compte, i el que es presenta avui són les conclusions. Entén la seva posició però indica que la decisió ha estat basada en el procés de participació i el treball amb tots els agents, i s'han tingut en compte altres estudis, però els que serveixen són els que s'han encarregat per la ciutat de Barcelona, amb la seva casuística. Les conclusions són que l'activitat està permesa en tant que es pugui deixar de fer un ús d'habitatge d'ús turístic, de manera que si es sol·licita la baixa d'una llicència d'ús turístic es pot demanar una autorització en base al reglament del decret de la Generalitat de Catalunya per llar compartida, i en la resta de supòsits no està permès. A més a més es planteja seguir recollint diferents models que es puguin fer a altres parts del món. La seva màxima preocupació és el control, perquè quan l'administració perd el control passa a ser una barra lliure. No es disposa de cap altre exemple de mecanismes de control i d'inspecció d'aquesta activitat a altres llocs del món. La gran dificultat és disposar de mecanismes per controlar la comissió d'il·legalitats desenvolupant aquesta activitat i evitar-les, i s'ha parlat amb altres ciutats amb una situació similar que tampoc els tenen. El PEUAT planteja que en el futur es pugui tenir una ordenança que pugui plantejar una situació diferent en el futur, havent tingut temps per veure com evoluciona i per treballar en la mateixa. De moment la situació que tenim és la de que es pugui garantir el control i que això no vagi en contra de la garantia del dret a l'habitatge. Conclou que a partir de l'aprovació definitiva tot allò que no sigui un HUT donat de baixa per poder exercir la llar

compartida serà una activitat il·legal. Demana que les entitats es facin ressò entre les seves associades i a rebre propostes de les mateixes per seguir treballant en millorar aquesta proposta.

Salvador Augé indica que tots els agents volen treballar en la mateixa direcció, en defensa de l'habitatge i per evitar l'especulació estaran al seu costat, tot i que s'han de trobar eines per a poder-ho fer. Indica que estan totalment disposats a col·laborar si sobre un canal per a fer-ho. Estan convençuts que la seva activitat genera riquesa pels barris i no gentrifica i no té res a veure amb el mal que han fet a Barcelona els HUT's.

Helena Sans d'Amficat, respecte a l'afirmació que les llars compartides tenen un impacte directe sobre els preus dels lloguers, indica que no és real si es té en compte que existeix una regulació del preu del lloguer residencial que no permet incrementar-lo. Considera també que si que existeix la necessitat de fer una petita inversió a les llars compartides, i que aquestes no són pisos turístics (HUT's). Considera també que no hi haurà renúncies de pisos turístics per transformar-se en llars compartides. Considera que estan fent negociacionisme de les llars compartides. Indica que es van comprometre a disposar d'una regulació i demana fixar una data per reunir-se plegats i treballar-ho.

Janet Sanz indica que cal diferenciar dos supòsits al respecte. Els estudis que tenen indiquen que les llars compartides impacten en el preu de lloguer d'habitacions, el que no depèn del règim de lloguers d'habitatges. El que es vol és que les llars compartides es destinin a lloguer de més de 31 dies que és el que permet la LAU i que permet que la gent continuï compartint casa seva, fet del qual és defensora, però vinculat a una regulació per evitar mals usos i greuges. Està d'acord que la gent que necessita compartir casa seva per complementar els seus salaris ho pugui continuar fent, i amb els estudis han comprovat que el lloguer de períodes més llargs pot arribar a suposar ingressos similars als de la curta durada. Existeix la possibilitat de fer una altra tipologia de lloguer d'habitacions, de més de 31 dies, el que no genera els perjudicis que ho fa el lloguer inferior. El PEUAT facilita que hi hagi l'activitat en uns supòsits molt concrets, però a partir d'aquí estan disposats a continuar treballant-hi perquè és un debat obert amb diferents posicionaments i matisos, però sense presses.

Salvador Augé afirma que tenen molts dubtes sobre el cens de llars compartides, perquè és necessari que sigui realista per treballar aquestes qüestions. Han sentit que el cens s'ha fet a partir dels anuncis però considera que no és fiable i no reflecteix el que són les llars compartides reals, oferint balls de xifres molt grans. Demana consensuar com fer un cens real. Pensen que les llars compartides són un nombre menor al que es suposa.

José Luis Rodríguez Fried, considera que és difícil arribar a una entesa amb l'Ajuntament. Considera que les dades s'utilitzen en benefici del posicionament propi, segons interessa. No existeixen dades clares sobre el nombre de llars compartides. No sap amb qui han parlat per disposar de dades reals sobre llars compartides, almenys amb ells, que representen 500 famílies, no ho han fet. Indica que s'han demanat reiterades reunions amb la tinenta per parlar-ne i només en una ocasió han pogut reunir-se amb un col·laborador seu. Reflexiona sobre el fet que el temps de la política i del veïnat és diferent, perquè els amfitrions són particulars que han quedar pràcticament en fallida per la pandèmia i que no tenen temps per esperar que l'activitat es rellanci. Considera i es pregunta perquè existeix un caprici per donar l'esquena a les veïnes i en favor de qui es fa.

Janet Sanz conclou que el pla permet disposar d'opcions per llogar habitacions, que la legalitat no els deixa sense opcions, però el lloguer d'habitacions per a ús turístic no està permès a la ciutat. El posicionament de l'Ajuntament es continuar treballant sobre

totes aquestes qüestions sense presses. Cal treballar per exemple, el control i inspecció de l'activitat, que tècnicament no disposa de mecanismes per a dur-lo a terme de manera efectiva . La premissa és equilibrar l'activitat turística, perquè Barcelona ha de ser una ciutat amb turisme i moltes altres coses, de manera que, des de la responsabilitat no es prendran decisions amb presses. Indica que s'obriran els canals per a treballar-ho plegades i que s'avisarà a les entitats per a fer-ho de la mateixa manera que a d'altres agents.

José Luis Rodríguez Fried, demana si seria possible que siguin rebuts per treballar una proposta que disposa la seva entitat.

Janet Sanz confirma que es podran trobar, junt amb Amficat durant el mes de gener per tenir una reunió i compartir la proposta. Tanca la sessió agraïnt l'assistència i la participació de tothom.