
En vigor el nuevo PEUAT aprobado por el Ayuntamiento de Barcelona

El **nuevo PEUAT** establece nuevas reglas para la apertura, modificación y transmisión de los establecimientos de alojamiento turístico en Barcelona.

Legal flash

9 de febrero de 2022



Aspectos clave

- › El Plan especial urbanístico para la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, viviendas de uso turístico, hogares compartidos y residencias colectivas de estudiantes de alojamiento temporal en Barcelona (el nuevo PEUAT) es una actualización del plan aprobado en 2017, que fue declarado nulo por diversas sentencias del TSJ de Cataluña en 2019, por no contener el preceptivo estudio económico.
- › Su entrada en vigor tiene como efecto el levantamiento de la suspensión de la tramitación de instrumentos de planeamiento y licencias acordada con ocasión de su aprobación inicial.
- › Regula los establecimientos hoteleros, los apartamentos turísticos, las viviendas de uso turístico, los hogares compartidos y las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona.
- › Prohíbe la transmisión de los títulos habilitantes de viviendas de uso turístico e incorpora la figura de los hogares compartidos.



Ámbito de aplicación y condiciones de emplazamiento

- El **ámbito de aplicación** del nuevo PEUAT comprende el municipio de Barcelona, a excepción del Parc de Collserola, los suelos no urbanizables, los calificados como zona industrial, Montjuïc, los sistemas del sector portuario Zona Franca y los sistemas viarios y ferroviarios.
- El nuevo PEUAT tiene una estructura muy similar a la del PEUAT de 2017.
 - El nuevo PEUAT vuelve a incluir **una zonificación de la ciudad** que determina el régimen específico de aperturas de nuevos establecimientos para cada zona (zonas 1, 2, 3 y 4), y delimita áreas de tratamiento específico y ejes principales.
 - Zona 1, de decrecimiento natural.
 - Zona 2, de mantenimiento.
 - Zona 3, de crecimiento contenido.
 - Zona 4, que se divide en subzonas que integran ámbitos que están en proceso de desarrollo.
 - La implantación de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal en suelo de zona, que constituyen el objeto del Nuevo PEUAT, se sujeta a determinadas **condiciones generales**, entre otras:
 - (i) el edificio completo deberá estar destinado a la actividad que se pretende implantar (con la excepción de la planta baja),
 - (ii) los nuevos establecimientos se deben ubicar en edificios donde no se hubiera implementado un uso de vivienda con anterioridad al 1 de julio de 2015;
 - (iii) el tramo de calle que da frente a la fachada del acceso principal del establecimiento deberá tener una anchura física mínima de 8 metros.
 - Se incorporan asimismo una serie de **condiciones específicas para cada zona**.
- Se prohíbe la implantación de plazas turísticas adicionales en la subzona 4C (22@ Nord). Dicha zona pasa a configurarse como una zona de mantenimiento.



Hogares compartidos y viviendas de uso turístico

- Una de las principales novedades introducidas por el nuevo PEUAT es la ordenación de los denominados hogares compartidos. Dicha figura fue incorporada por el Reglamento de la Ley de Turismo de Cataluña (Decreto 75/2020, de 4 de agosto).
- Únicamente pueda habilitarse esta actividad (i) en caso de reconversión de una vivienda de uso turístico existente en un hogar compartido (es decir, mediante renuncia previa a una habilitación de vivienda de uso turístico) o (ii) en aquellos edificios donde pueda habilitarse una nueva actividad de vivienda de uso turístico (es decir, en la zona 3).
- Los títulos habilitantes que amparen el desarrollo de las actividades de hogares compartidos y viviendas de uso turístico son intransmisibles.
- En ningún caso el titular de un hogar compartido puede ser una persona jurídica.
- La regulación de las condiciones para el ejercicio de las actividades de hogares compartidos y viviendas de uso turístico se hará a través de ordenanza. Una vez dicha ordenanza se apruebe y entre en vigor, será motivo de revisión del PEUAT.

Reglas especiales en relación con las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal

- La regulación que introduce el nuevo PEUAT para las residencias de estudiantes difiere sustancialmente de la del PEUAT de 2017.
- Se prevé la posible reconversión de un establecimiento de alojamiento turístico o albergue en residencia de estudiantes, con condiciones.
- Las residencias de estudiantes que no se ubiquen en suelo de zona (es decir, las ubicadas en solares calificados de equipamiento de alojamiento dotacional) se regularán por la Modificación del Plan General Metropolitano para regular el sistema de equipamientos de alojamiento dotacional (actualmente en trámite).
- Las residencias tendrán una capacidad máxima de 350 plazas.



- En las zonas 1 y 2 no se admitirá la implantación de nuevas residencias, ni tampoco la ampliación de plazas de las existentes, excepto que se trate de una reconversión.
- En las zonas 3 y 4 ambas actuaciones estarán permitidas, pero se establecen radios de distancias mínimas en los que no es posible establecer ninguna otra residencia, por lo que, en la práctica, teniendo en cuenta las actualmente presentes en las zonas 3 y 4, esa condición se traduce en la casi total imposibilidad de apertura de nuevas residencias y ampliación de las existentes.

El nuevo PEUAT puede impugnarse ante la jurisdicción contencioso-administrativa hasta el 26 de marzo de 2022.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del [Área de Conocimiento e Innovación](#) o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas

©2022 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.



IS 713573