

Dilluns, 6 de març de 2017

## ADMINISTRACIÓ LOCAL

### Ajuntament de Barcelona

Gerència d'Ecologia Urbana

#### ANUNCI d'aprovació definitiva

Exp. núm. 15PL16354.

El Plenari del Consell Municipal, en sessió celebrada el dia 27 de gener de 2017, adoptà el següent acord:

APROVAR definitivament, de conformitat amb l'article 68 de la Carta Municipal de Barcelona, el Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic a la ciutat de Barcelona, d'iniciativa municipal, amb les modificacions a què fa referència l'informe tècnic-jurídic de la Direcció de Serveis de Planejament; RESOLDRE les al·legacions presentades en el tràmit d'informació pública de l'aprovació inicial, de conformitat amb l'informe de l'esmentada Direcció, de valoració de les al·legacions; informes, tots dos, que consten a l'expedient i a efectes de motivació s'incorporen a aquest acord.

Contra aquest acord que és definitiu en via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a aquesta publicació. No obstant, se'n pot interposar qualsevol altre recurs que es consideri convenient.

El document podrà consultar-se, a efectes de l'art. 17.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en el Departament d'Informació i Documentació de la Gerència d'Ecologia Urbana (Av. Diagonal, núm. 230, planta segona. Horari d'atenció al públic: consultar-lo en el lloc web: <http://ajuntament.Barcelona.cat/ecologiaurbana>, a l'apartat d'Informació Urbanística, clicant "Cita prèvia per a informació presencial").

Per tal de donar compliment al punt 2 del citat article 17, i als efectes de garantir l'accés per mitjans telemàtics, també podrà consultar-se en l'esmentat lloc web, dins l'apartat d'Informació Urbanística, accedint al Cercador de Planejament, Qualificacions i Convenis.

En aquest mateix lloc es pot trobar el CENS amb les rectificacions introduïdes amb l'aprovació definitiva del Pla.

**NORMATIVA PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC, ALBERGS DE JOVENTUT, RESIDÈNCIES COL·LECTIVES D'ALLOTJAMENT TEMPORAL I HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A LA CIUTAT DE BARCELONA.**

#### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

##### Article 1. Àmbit d'aplicació.

L'àmbit del Pla abasta el municipi de Barcelona, amb l'excepció: del Parc Natural de la Serra de Collserola i del sòls no urbanitzables i de sistemes situats a l'entorn del mateix; del sòls qualificats com a zona industrial; de la delimitació del Parc Equipat de Montjuïc; dels sòls de sistema de sector portuari AEI Zona Franca-Port; així com sòls de sistemes viaris i ferroviaris intersticials existents entre aquestes àrees. La delimitació detallada d'aquest àmbit està definida gràficament al plànol "P1. Àmbit del pla".

##### Article 2. Determinacions del Pla especial urbanístic.

1. El present Pla especial urbanístic regula els usos del sòl corresponents a les activitats següents:

- a. Establiments d'allotjament turístic en les seves diverses modalitats regulades pel Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.
- b. Els albergs de joventut regulats pel Reglament de la Llei 38/1991, de 30 de desembre, d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves, aprovat pel Decret 140/2003, de 10 de juny.

Dilluns, 6 de març de 2017

- c. Les residències col·lectives docents destinades a allotjament temporal.
  - d. Els habitatges d'ús turístic regulats per l'esmentat Decret 159/2012, de 20 de novembre.
2. El Pla especial urbanístic regula de forma específica les condicions urbanístiques d'emplaçament dels establiments destinats a les activitats anteriorment esmentades d'acord amb els següents paràmetres:
- a. Determinació de les condicions generals aplicables als establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal, així com de les condicions específiques aplicables en funció de les Zones Específiques (ZE) i Àrees de Tractament Específic (ATE) delimitades pel Pla.
  - b. Determinació de les condicions generals aplicables als habitatges d'ús turístic i de les condicions establertes en funció de les zones delimitades pel Pla.

#### Article 3. Documents que integren el Pla especial urbanístic

El Pla especial urbanístic s'integra pels documents següents:

- a. Memòria, estudi econòmic, sostenibilitat ambiental i mobilitat sostenible.
- b. Normativa i annex (Cens).
- c. Plànols d'informació i d'ordenació.
- d. Participació.

#### Article 4. Marc legal.

1. El present Pla especial urbanístic es formula de conformitat amb allò que disposa l'article 67 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost; l'article 93.6 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i l'article 67 de la Carta Municipal de Barcelona.

La regulació del Pla especial urbanístic respecta les previsions de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, sobre els serveis en el mercat interior.

2. La definició i les referències del Pla a les disposicions reguladores de les diferents activitats, la incidència urbanística de les quals és objecte del Pla, s'han d'interpretar i entendre referides a la normativa sectorial, estatal i autonòmica reguladora en cada moment de l'activitat concreta que constitueix el seu objecte.

## CAPÍTOL II. DETERMINACIÓ DE LES ACTIVITATS OBJECTE DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC.

#### Article 5. Establiments d'allotjament turístic.

1. De conformitat amb el Decret 159/2012, de 20 de novembre, són establiments d'allotjament turístic els locals i les instal·lacions oberts al públic on, de manera habitual i amb caràcter professional, les persones titulars ofereixen a les persones usuàries, mitjançant un preu, allotjament temporal en les unitats d'allotjament, així com d'altres serveis turístics d'acord amb les condicions que estableix l'esmentat Decret.

2. Els establiments d'allotjament turístic objecte del present pla són:

a. Establiments hotelers:

Classificats en grup d'hotels (hotels i hotels-apartaments) i grup d'hostals i pensions.

b. Apartaments turístics:

Els establiments d'apartaments turístic són edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

#### Article 6. Albergs de joventut.

De conformitat amb la Llei 38/1991, de 30 de desembre, s'entén per alberg de joventut tota instal·lació que permanentment o temporalment es destini a donar allotjament, com a lloc de pas, d'estada o de realització d'una activitat, a joves, en forma individual o col·lectiva, i també, amb determinades condicions, a famílies, adults i grups d'infants.

Dilluns, 6 de març de 2017

Article 7. Residències col·lectives docents destinades a allotjament temporal.

1. Als efectes d'aquest Pla, són residències col·lectives docents destinades a allotjament temporal les residències i col·legis majors universitaris, les residències d'estudiants i col·legis majors no universitaris i d'altres residències docents d'allotjament temporal, amb independència que la seva titularitat sigui pública o privada.
2. Resten excloses de l'aplicació del Pla les residències sanitàries i assistencials i els establiments d'allotjament temporal vinculats a la cartera de serveis socials.

Article 8. Habitatges d'ús turístic.

1. De conformitat amb el Decret 159/2012, de 20 de novembre, tenen aquesta consideració els habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de forma reiterada i a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada en condicions de disponibilitat i amb les característiques que determina l'esmentat Decret.
2. Per a que un habitatge pugui operar com a habitatge d'ús turístic ha de reunir els requisits establertes al Decret 159/2012, de 20 de novembre, o la normativa que el substitueixi, així com la resta de requisits establerts a la normativa sectorial o municipal que sigui d'aplicació i a l'Ordenança municipal que, en el seu cas, reguli aquest tipus d'establiments.

## CAPÍTOL III. DETERMINACIONS APLICABLES ALS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC, ALBERGS DE JOVENTUT I RESIDÈNCIES COL·LECTIVES D'ALLOTJAMENT TEMPORAL.

### SECCIÓ 1ª. CONDICIONS URBANÍSTIQUES GENERALS D'EMPLAÇAMENT PER A TOT TIPUS D'ESTABLIMENTS.

Article 9. Condicions generals d'emplaçament (condició 1).

1. La implantació d'establiments per al desenvolupament dels usos de sòl per a activitats d'allotjaments turístics, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal requerirà el compliment de forma conjunta dels requisits següents:

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.

b. L'edifici sencer haurà d'estar destinat a l'activitat que es pretén implantar, amb l'única excepció de la planta baixa que es podrà destinar a d'altres usos admesos sempre que no siguin el d'habitatge.

c. Tot el tram del carrer que dona front a la façana de l'accés principal del local o establiment haurà de tenir una amplària física mínima de 8m.

d. No obstant el que estableix l'apartat c), i en les zones que així ho especifiqui el pla, en carrers que tinguin una amplària física entre 8 i 6 metres es podrà autoritzar la implantació d'establiments de capacitat no superior a 50 places, prèvia tramitació d'un pla especial urbanístic que haurà de donar compliment conjunt a les condicions següents:

- Que l'establiment se situï en un tram de carrer amb una amplada física igual o superior a 6 metres.

- Que el recorregut viari entre un carrer d'ample físic igual o superior a 8m fins la façana de l'establiment tingui un ample físic mínim de 4,5 metres en qualsevol punt del seu recorregut.

- Que la proposta hagi estat informada favorablement pels serveis competents en matèria de mobilitat i seguretat i prevenció d'incendis prèviament a la presentació del pla especial per a la seva tramitació.

e. Només podran situar-se en edificis que estiguin conformes amb el planejament urbanístic.

f. Caldrà, a més, complir amb les condicions específiques establertes en aquest Capítol per a cadascuna de les Zones Específiques i Àrees de Tractament Específic que es delimiten.

2. S'entén que l'ús d'habitatge és preexistent a data 1 de juliol de 2015 quan l'immoble estigui donat d'alta al Cadastre com habitatge a l'esmentada data, excepte que es pugui acreditar que a l'immoble s'estava desenvolupant de forma legal i exclusiva una activitat o ús diferent al d'habitatge a data 1 de juliol de 2015.

Dilluns, 6 de març de 2017

3. Les condicions establertes en aquest article són d'aplicació sens perjudici dels requisits que siguin exigibles de conformitat amb la normativa sectorial aplicable, de les ordenances municipals i de la resta de normativa reguladora de les activitats de pública concurrència o de qualsevol altra que resulti d'aplicació.

### SECCIÓ 2ª. CONDICIONS URBANÍSTIQUES ESPECÍFIQUES PER A DETERMINATS TIPUS D'ESTABLIMENTS.

Article 10. Condicions específiques aplicables a establiments de determinades dimensions (condició 2).

1. Els establiments d'allotjament turístic en les seves diverses modalitats, els albergs de joventut i les residències col·lectives docents d'allotjament temporal que tinguin una capacitat superior a 350 places requereixen per a la seva implantació urbanística la redacció i aprovació d'un Pla especial integral que desenvolupi l'actuació a realitzar a nivell de projecte arquitectònic, de conformitat amb l'article 67.3 de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta Municipal de Barcelona.

2. El Pla especial integral haurà de justificar:

- a. La integració de l'actuació en el seu entorn i la minimització del seu impacte.
- b. L'adequada resolució de les diferents problemàtiques d'accessibilitat i mobilitat.

En tot cas, caldrà reservar dins de la pròpia parcel·la l'espai necessari per a la parada i estacionament de vehicles i la realització de les operacions de càrrega i descàrrega.

- c. El compliment dels requeriments establerts per la normativa sectorial relatiu a l'activitat.
- d. L'adopció de mesures de millora d'eficiència energètica, acústiques, i altres mesures de sostenibilitat ambiental.

### SECCIÓ 3ª. CONDICIONS URBANÍSTIQUES ESPECÍFIQUES PER A LES RESIDÈNCIES COL·LECTIVES DOCENTS D'ALLOTJAMENT TEMPORAL.

Article 11. Condicions específiques aplicables a les residències col·lectives docents d'allotjament temporal que s'ubiquen en sòl qualificat d'equipament (condició 3).

1. La determinació de les condicions d'edificació de les residències col·lectives docents d'allotjament temporal, qualsevol que sigui la seva naturalesa, que s'ubiquin en sòl qualificat d'equipament requerirà la tramitació i aprovació del corresponent pla especial urbanístic.

2. A més de les determinacions generals establertes en la legislació urbanística i en el Pla General Metropolità, el pla especial urbanístic s'ajustarà a las següents determinacions:

- 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.
- b. Caldrà ajustar-se als paràmetres generals d'ordenació de la zona contigua, sense que puguin ésser modificats per necessitats funcionals de l'establiment.
- c. Caldrà incorporar a la seva documentació un estudi justificatiu de la necessitat i conveniència d'implantar la residència col·lectiva docent d'allotjament temporal a l'equipament, avaluant l'oferta d'aquests tipus de residències ja existent al municipi i la cobertura existent per a diferents usos d'equipament al barri i l'entorn més pròxim al seu emplaçament.
- 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 a aquests efectes, així com document vinculant en què s'especifiqui si concorre alguna de les circumstàncies contemplades a l'article 12.1.

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.

Article 12. Aplicació de les condicions zonals a les residències col·lectives docents d'allotjament temporal.

1. Les residències i col·legis majors universitaris i les residències d'estudiants i col·legis majors no universitaris, quan admetin persones que no integren la comunitat universitària o educativa i/o estades de residents per períodes inferiors a 31 dies restaran sotmeses, a més de les condicions generals d'emplaçament establertes a l'article 9, a les condicions d'implantació establertes a la Secció 4ª d'aquest capítol.

Dilluns, 6 de març de 2017

2. Per exercir l'activitat, a més de la documentació que sigui preceptiva d'acord amb el règim d'intervenció establert a la normativa sectorial caldrà acompanyar una declaració responsable en què s'especifiqui si concorre alguna de les dues circumstàncies a què es refereix l'apartat 1. En cas afirmatiu, es requerirà la presentació d'un comunicat per a afegir l'activitat d'alberg a l'establiment en cas que la residència ja es trobi legalitzada anteriorment o la presentació d'un comunicat on constin les dues activitats, alberg i residència, si es tracta d'un nou establiment.

3. La resta de residències docents d'allotjament temporal sotmeses al present Pla especial urbanístic, a més de les condicions generals d'emplaçament establertes a l'article 9, han de complir en tot cas les condicions d'implantació zonals establertes a la Secció 4ª d'aquest Capítol.

## SECCIÓ 4ª. DETERMINACIÓ DE ZONES I D'ALTRES PARÀMETRES REGULADORS.

Article 13. Determinació de Zones Específiques (ZE), Àrees de Tractament Específic (ATE) i Eixos principals.

1. Per a l'aplicació detallada de les determinacions del Pla especial urbanístic, s'estableixen diverses Zones Específiques que es delimiten en funció de la seva sensibilitat per poder acollir nous establiments en atenció a la intensitat de l'oferta actual d'allotjaments turístics, la relació de places ofertades respecte de la població resident, la saturació de l'espai públic i la morfologia urbana o l'especialització urbanística preferent de l'àmbit.

Aquestes Zones Específiques són les següents:

- a. Zona específica ZE-1.
- b. Zona específica ZE-2.
- c. Zona específica ZE-3.
- d. Zona específica ZE-4.

La ZE-4 es divideix en tres subzones:

- Subzona 4A (àmbit Marina del Prat Vermell).
- Subzona 4B (àmbit de La Sagrera).
- Subzona 4C (àmbit 22@ Nord).

2. El Pla delimita en les diverses zones específiques unes Àrees de Tractament Específic (ATE) en funció de les seves característiques morfològiques singulars.

3. A més, el Pla defineix uns Eixos principals, que són aquells vials coincidents amb la major part de vies estructurants de la ciutat a nivell de mobilitat, que atesa la seva millor accessibilitat tenen major capacitat per compatibilitzar els usos d'allotjament turístic amb els propis de la població resident, motiu pel qual s'hi defineixen uns paràmetres reguladors específics.

4. Les Zones específiques, les Àrees de Tractament Específic i els Eixos principals apareixen grafats en el plànol p.2. Zones Específiques, Àrees de Tractament Específic i Eixos Principals d'aquest Pla especial urbanístic.

5. El Pla determina les condicions d'implantació dels diferents establiments per a cadascuna de les ZE i ATE i també pels Eixos principals sens perjudici d'haver de complir, a més, les condicions generals i específiques establertes en aquest capítol. A aquests efectes, l'àmbit del Pla especial urbanístic està dividit en les zones específiques que determina l'apartat 1 d'aquest article, dins de les quals se situen les diferents Àrees de Tractament Específic, amb condicions particulars d'implantació d'establiments respecte de les previstes a la zona on es troben. Finalment, els eixos principals són també àmbits especials de regulació que travessen les zones i les ATEs, amb excepció de la ZE-1, i que contenen també condicions particulars d'implantació d'establiments respecte de les previstes a la zona o ATE.

Article 14. Aplicació de les determinacions establertes per a les diferents zones (ZE), Àrees de Tractament Específic (ATE) i Eixos principals.

1. Les condicions establertes en aquesta secció per a cadascuna de les zones, Àrees de Tractament específic i Eixos principals que es delimiten són d'aplicació en tot cas als establiments d'allotjament turístic en les seves diverses modalitats i als albergs de joventut. També són d'aplicació a les residències docents d'allotjament temporal en els termes establerts a l'article 12.

2. Les determinacions del Pla, s'aplicaran d'acord amb els següents criteris:

2.1. Distància radial per establiment:

Dilluns, 6 de març de 2017

a) Definició. És la distància que a partir d'un centre geomètric i del radi fixat d'acord amb el quadre de distàncies/nombre de places establert per a les diferents zones, i àrees específiques delimita un perímetre que condiciona qualsevol dels establiments que se situïn al seu interior.

b) Tant els establiments existents com els de nova implantació generen distàncies radials, que impedeixen que dins el cercle definit per la distància radial derivada d'un establiment existent es pugui situar un nou establiment, i al seu torn, els nous establiments que es vulguin implantar generen una distància radial que impedeix que cap altre establiment existent pugui quedar situat dins del cercle definit per la seva distància radial.

c) Les distàncies radials s'han de mesurar d'acord amb els criteris següents:

- Quan l'establiment compti amb una sola façana, la distància es mesurarà al seu punt mig.

- Quan l'establiment tingui 2 o mes façanes la distància es mesurarà respecte del punt mig de cadascuna de les façanes i cal donar compliment a la distància radial amb els altres establiments respecte de totes les façanes.

- Per als nous establiments en zones regulades segons tipus d'ordenació diferents al d'alineació a vial caldrà garantir que es dona compliment a les distàncies radials des del punt mig de qualsevol de les cares delimitades per:

- L'envolupant màxima de l'edificació sobre rasant, definida per les separacions mínimes a partions en les zones d'edificació aïllada;

- Pel gàlib màxim d'edificació o en el seu defecte per volum màxim edificable establert pel planejament específic en les ordenacions segons volumetria específica o assimilable.

d) En el supòsit que en un mateix edifici hi hagués dos o més establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut o residències docents d'allotjament temporal que generessin distàncies radials, per a l'aplicació dels quadres de distàncies/nombre de places en les diferents zones i àrees de tractament específic se sumarà el nombre total de places dels establiments existents a l'edifici.

### 2.2. Distància lineal.

a) Definició: La distància lineal és una línia recta que separa dos establiments situats en un mateix Eix principal, definit al plànol p.2. Zones Específiques, Àrees de Tractament Específic i Eixos Principals, d'aquest pla especial.

b) La condició de distància lineal substitueix la condició de distància radial per als establiments existents i per a la implantació de nous establiments, exclusivament quan se situïn sobre els eixos principals definits en aquest pla. L'accés principal a les instal·lacions del nou establiment es produirà sobre el propi eix principal. Per a la implantació de nous establiments en aquest eixos caldrà donar compliment a la distància lineal mínima entre establiments, sempre que tinguin l'accés principal sobre aquest Eix.

c) Els establiments que se situen en els eixos principals generen distàncies radials a l'entorn immediat extern a l'eix principal. Les distàncies radials seran les definides a la zona corresponent en funció del nombre de places i impedeixen que dins el cercle definit per la distància radial es pugui situar cap altre establiment.

d) La distància lineal entre establiments s'ha de mesurar d'acord amb els criteris següents:

- La distància lineal es comptarà a partir del punt mig de la façana de l'establiment que se situï sobre l'eix principal.

- Per als nous establiments i en zones regulades segons tipus d'ordenació diferents al d'alineació a vial caldrà garantir que es dona compliment a la distància lineal des del punt mig de la cara delimitada per:

- L'envolupant màxima de l'edificació sobre rasant, definida per les separacions mínimes a partions en les zones d'edificació aïllada.

- Pel gàlib màxim d'edificació o en el seu defecte per volum màxim edificable establert pel planejament específic en les ordenacions segons volumetria específica o assimilable.

3. Tram de carrer: Es considera aquell comprès entre dos vials físics transversals que delimiten una illa. No tenen en cap cas la condició de vial els passos d'emergència o de serveis, les andrones i similars.

### Article 15. Regulació de la Zona Específica 1 (ZE-1).

1. La Zona Específica ZE-1 es grafia en el plànol "P2. Zones Específiques i Àrees de Tractament Específic". Integra el districte de Ciutat Vella, els barris de l'Antiga Esquerra i Dreta de l'Eixample, part del barri de Sant Antoni (les illes

Dilluns, 6 de març de 2017

situades a l'est del carrer del Comte d'Urgell i al sud del carrer de Floridablanca), els barris del Poble Sec, d'Hostafrancs, la Vila de Gràcia, la Vila Olímpica del Poblenou i el barri del Poblenou.

2. La Zona ZE-1 es configura com una zona de decreixement natural. En aquesta zona no s'admet la implantació de nous establiments ni tampoc l'ampliació de places dels establiments existents.

3. No obstant l'anterior, als efectes de l'aplicació de l'article 14.2.1. de les presents Normes, als establiments existents en aquesta Zona específica ZE-1 se'ls aplica una densitat radial en funció del quadre que s'insereix a continuació:

<u>Nombre de places</u>	<u>distància</u>
0-50	150
+50-100	175
+100-150	200
+150-250	250
+250-350	300

\* 300m+50m. per cada 100 places de més o fracció.

Quan el nombre de places superi les 350, la distància radial a mantenir serà la suma de 300m més 50 m addicionals per cada 100 places de més o fracció.

4. Als establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal, degudament autoritzats existents a la zona 1 a l'entrada en vigor del present Pla especial i que no es trobin en situació de fora d'ordenació d'acord amb el planejament anterior, se'ls aplicaran les determinacions següents:

a) S'admeten, sense que en cap cas puguin comportar un increment del nombre de places existents ni la creació de més establiments, les obres següents:

- Totes les obres subjectes a llicència d'obres menors, assabentat o comunicat immediat.

- Les obres majors de consolidació, reforma o rehabilitació; quan aquestes obres comportin una intervenció global en els fonaments o estructura de l'edifici, caldrà que es compleixin totes les condicions previstes a l'article 9.1.a), b) i c) i, a més, que es redueixi en un 20% el nombre de places existents. Quan l'establiment estigui situat en un carrer d'entre 6 i 8 metres caldrà garantir a més que el nombre de places resultants és inferior a 50 i tramitar un pla especial amb el contingut i abast especificat a l'article 9.1, d) de les presents Normes.

- Les obres que comportin un increment de volum o del sostre edificable quan siguin imprescindibles per millorar les condicions d'accessibilitat o la supressió de barreres arquitectòniques.

b) No s'admeten les obres que comportin la substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun element estructural.

c) No s'admeten modificacions de l'activitat que comportin destinar l'establiment a una tipologia genèrica diferent a la que té reconeguda al cens segons la classificació dels establiments en les categories d'establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal.

5. En els establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal degudament autoritzats existents a la zona 1 a l'entrada en vigor del present pla especial que es trobin en situació de fora d'ordenació d'acord amb el planejament anterior, es permetran exclusivament les obres de reparació previstes a l'article 108.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Article 16. Regulació de la Zona Específica 2 (Zona ZE-2).

1. La Zona Específica ZE-2 es grafia en el plànol "P2. Zones Específiques i Àrees de Tractament Específic". Correspon als barris de la Nova Esquerra de l'Eixample, part de Sant Antoni (les illes situades a l'oest del carrer del Comte d'Urgell i al nord del carrer de Floridablanca), la Sagrada Família, Fort Pienc, la Font de la Guatlla, Sants, Les Corts, Sant Gervasi – Galvany, part dels barris del Putxet i el Farró i de Vallcarca i els Penitents, La Salut, el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova, el Baix Guinardó, i el barri del Parc i la Llacuna del Poblenou, i de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou.

2. La Zona ZE-2 es configura com una zona de manteniment. En aquesta zona, la implantació d'un nou establiment requerirà el compliment de forma conjunta de les següents condicions:

Dilluns, 6 de març de 2017

- a. Que no es superi la densitat màxima de places en la zona específica 2 que resulta del cens que s'adjunta com a annex a aquestes Normes (condició 4).
- b. Que no es superi la densitat màxima d'establiments en la zona específica 2 que resulta del cens que s'adjunta com a annex a aquestes Normes (condició 5).
- c. Que no es superi la densitat màxima de places en l'àrea determinada segons criteris radials (densitat radial per establiment) en aplicació del quadre que s'insereix a continuació (condició 6):

<u>Nombre de places</u>	<u>distància</u>
0 50	150
+50-100	175
+100-150	200
+150-250	250
+250-350	300
>de 350	Pla especial integral*

\* 300m+50m. per cada 100 places de més o fracció.

d. En els eixos principals que es delimiten en el plànol p.2. Zones Específiques, Àrees de Tractament Específic i Eixos Principals del Pla especial urbanístic, ateses les seves singulars característiques, la condició de densitat màxima en un àrea fixada per criteris radials segons la condició 6 es substitueix per la determinació d'una distància lineal mínima entre establiments de 150 m., calculada d'acord amb l'article 14.2.d), amb independència del nombre de places (condició 7).

e. Que no es trobi en un àmbit que majoritàriament tingui un pendent igual o superior al 20% segons es representa en el plànol "P3. Àrees amb forta pendent i amplex de carrers menors de 8 m." (condició 8).

f. Quan l'establiment se situï en un carrer d'entre 6 i 8 metres caldrà garantir a més que el nombre de places és inferior a 50 i tramitar un pla especial amb el contingut i abast especificat a l'article 9.1, d) de les presents Normes.

3. Per tal d'aplicar la densitat màxima radial referida a l'apartat c) anterior, s'aplicaran les següents determinacions:

a) Es calcularà d'acord amb l'article 14.2.1.

b) El nombre de places a considerar es referirà sempre a l'establiment existent o de nova implantació que tingui una capacitat superior.

c) Quan el nombre de places superi les 350, la distància radial a mantenir serà la suma de 300 metres més 50 metres addicionals per cada 100 places de més o fracció. En aquests casos caldrà, a més, tramitar un pla especial integral, amb el contingut i abast especificat en l'article 10 de les presents Normes.

4. En aquesta zona no s'admet l'ampliació del nombre de places dels establiments existents.

## Article 17. Regulació de la Zona Específica 3 (ZE-3)

1. La Zona Específica ZE-3 es grafia en el plànol "P2. Zones Específiques i Àrees de Tractament Específic". Correspon a la resta del sòl urbà de la ciutat no inclòs en les zones ZE-1 i ZE-2, exceptuant les zones d'actuació específica de la Marina del Prat Vermell (subzona 4A), La Sagrera (subzona 4B) i l'àmbit del 22@ Nord (subzona 4C).

2. La Zona ZE-3 es configura com una zona de creixement contingut. En aquesta zona, la implantació d'un nou establiment o l'ampliació de places dels establiments existents requerirà el compliment de forma conjunta de les següents condicions:

a. Que no se 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 que s'insereix a continuació (condició 9):

ZE-3A - Sants: 456 places.

ZE-3B - Les Corts-Sarrià: 1.464 places.

ZE-3C - Gràcia-Horta: 564 places.

ZE-3D - Nou Barris-Sant Andreu: 1.045 places.

ZE-3E - Sant Martí: 501 places.



Dilluns, 6 de març de 2017

b. Que no es superi la densitat màxima de places en l'àrea determinada segons criteris radials (densitat radial per establiment) en aplicació del quadre que s'insereix a continuació (condició 10):

<u>Nombre de places</u>	<u>distància</u>
0-50	100
+50-100	125
+100-150	150
+150-250	200
+250-350	250
>de 350	Pla especial integral*

\* 250m+50m. per cada 100 places de més o fracció.

c. En els eixos principals que es delimiten en el plànol p.2. Zones Específiques, Àrees de Tractament Específic i Eixos Principals del Pla especial urbanístic, ateses les seves especials característiques, la condició de densitat màxima en un àrea fixada per criteris radials segons la condició 10 es substitueix per la determinació d'una distància lineal mínima entre establiments de 150 m., calculada d'acord amb l'article 14.2.d), amb independència del nombre de places (condició 7).

d. Que no es trobi en un àmbit que majoritàriament tingui un pendent igual o superior al 20% segons es representa en el plànol "P3. Àrees amb forta pendent i amples de carrers menors de 8 m." (condició 8).

e. Quan l'establiment se situï en un carrer d'entre 6 i 8 metres caldrà garantir a més que el nombre de places és inferior a 50 i tramitar un pla especial amb el contingut i abast especificat a l'article 9.1, d) de les presents Normes.

3. Per tal d'aplicar la densitat màxim radial referida a l'apartat b) anterior, s'aplicaran les següents determinacions:

a) Es calcularà d'acord amb l'article 14.2.1.

b) El nombre de places a considerar es referirà sempre a l'establiment existent o de nova implantació que tingui una capacitat superior.

c) Quan el nombre de places superi les 350, la distància radial a mantenir serà la suma de 250 m més 50 m addicionals per cada 100 places de més o fracció. En aquests casos caldrà, a més, tramitar un pla especial integral, amb el contingut i abast especificat en l'article 10 de les presents Normes.

Article 18. Regulació de la Zona Específica 4 (ZE-4).

1. La Zona Específica ZE-4 es divideix en les subzones 4A (àmbit Marina del Prat Vermell), 4B (àmbit de La Sagrera) i 4C (àmbit 22@ Nord) segons es delimiten en el "P2. Zones Específiques i Àrees de Tractament Específic".

2. Les diverses subzones que integren la zona 4 corresponen a àmbits que han estat objecte de planejament urbanístic específic i que es troba en procés de desenvolupament.

3. En la subzona 4A (àmbit Marina del Prat Vermell) els establiments hauran de complir de forma conjunta les condicions següents:

a. Que no se superi la densitat màxima de places fixada per a la Zona Específica ZE-4a (condició 11): 1.480 places.

b. Que no se superi la densitat màxima de places en l'àrea determinada segons criteris radials (densitat radial per establiment) en aplicació del quadre que s'insereix a continuació (condició 12):

<u>Nombre de places</u>	<u>distància</u>
0-150	150
+150-250	200
+ 250-350	250
>de 350m	Pla especial integral*

\* 250m+50m. per cada 100 places de més o fracció.

Per aplicar la densitat màxim radial referida a l'apartat b) anterior, s'aplicaran les determinacions següents:

- Es calcularà d'acord amb l'article 14.2.1.

Dilluns, 6 de març de 2017

- El nombre de places a considerar es referirà sempre a l'establiment existent o de nova implantació que tingui una capacitat superior.

- Quan el nombre de places superi les 350, la distància a mantenir serà la suma de 250m més 50 m addicionals per cada 100 places de més o fracció. En aquests casos caldrà, a més, tramitar un pla especial integral, amb el contingut i abast especificat en l'article 10 de les presents Normes.

4. En la subzona 4B (àmbit La Sagrera) només es permet la implantació d'establiments d'allotjament turístic en totes les seves modalitats en els terrenys qualificats per a ús exclusiu hotel·ler, amb un sostre de 78.497 m<sup>2</sup>st, de conformitat amb la Modificació del Pla General Metropolità a La Sagrera i el seu entorn aprovada definitivament en data 19 de maig de 2004 (condició 13).

En la resta de l'àmbit de la Modificació esmentada, no s'admeten nous establiments de cap tipus dels contemplats a l'articles 6, 7 i 8 del present Pla.

5. En la subzona 4C (àmbit 22@Nord), la implantació de nous establiments o l'ampliació de places dels existents haurà de complir la condició següent:

a. Que no es superi la densitat màxima de places en l'àrea determinada segons criteris radials (densitat radial per establiment) en aplicació del quadre que s'insereix a continuació (condició 14):

Nombre de places	distància
0-50	150
+50-100	175
+100-150	200
+150-250	250
+250-350	300
>350	Pla especial integral*

\*300m + 50m per cada 100 places de més o fracció.

Per aplicar la densitat màxima radial referida a l'apartat a) anterior, s'aplicaran les determinacions següents:

- Es calcularà d'acord amb l'article 14.2.1.

- El nombre de places a considerar es referirà sempre a l'establiment existent o de nova implantació que tingui una capacitat superior.

- Quan el nombre de places superi les 350, la distància a mantenir serà la suma de 300 metres més 50 metres addicionals per cada 100 places de més o fracció. En aquests casos caldrà, a més, tramitar un pla especial integral, amb el contingut i abast especificat en l'article 10 de les presents Normes.

- Quan el nombre de places de l'establiment superi les 350, la distància radial serà de 300 metres més 50 metres addicionals per cada 100 places de més o fracció.

b. En els eixos principals que es delimiten en el plànol p.2. Zones Específiques, Àrees de Tractament Específic i Eixos Principals del Pla especial urbanístic, ateses les seves singulars característiques, la condició de densitat màxima en un àrea fixada per criteris radials segons la condició 6 es substitueix per la determinació d'una distància lineal mínima entre establiments de 150 m., calculada d'acord amb l'article 14.2.d), amb independència del nombre de places (condició 7).

Article 19. Àrees de Tractament Específic (ATE).

1. Les Àrees de Tractament Específic (ATE) resten grafiades en el plànol "P2. Zones Específiques i Àrees de Tractament Específic". Corresponen a nuclis antics que conserven unes característiques urbanístiques singulars que comporten un tractament específic dins la zona en què s'ubiquen. Comprèn els nuclis antics de Sants, Les Corts, Sarrià, Horta, Sant Andreu, Clot-Camp de l'Arpa, Farró, Sant Ramon Nonat i Vilapicina.

2. A les Àrees de Tractament Específic se'ls apliquen les condicions de la Zona 2 o 3 en què s'ubiquen, segons correspongui, i les que s'assenyalen en l'article 20.

Dilluns, 6 de març de 2017

## Article 20. Regulació de les Àrees de Tractament Específic.

1. En les Àrees de Tractament Específic la implantació de nous establiments d'allotjament turístic se subjecta a les condicions següents (condició 15):

- a. S'estableix una densitat màxima per a establiment de 100 places en l'àrea determinada segons criteris radials.
- b. Caldrà respectar la distància mínima radial entre establiments següent:

<u>NOMBRE PLACES</u>	<u>DISTÀNCIES</u>
0-50	100m
+50-100	125m

Aquesta condició substitueix a la condició de densitat radial fixada per a les zones 2 i 3.

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 segons la condició 16 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.

- c. L'establiment no podrà destinar més del 60% de la seva superfície útil al conjunt de les habitacions.
- 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.
- 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.

2. Per aplicar la condició c), en la superfície útil de les habitacions s'hi comptabilitzaran tots els seus serveis interiors (banys, offices, saletes, vestidors i annexos). En la superfície útil total de l'establiment no s'hi podran afegir els espais destinats a aparcament, els soterranis per sota del primer, ni les superfícies de les activitats que tinguin la consideració de complementàries segons la disposició addicional sisena d'aquestes normes. Les superfícies de terrats, terrasses i balcons no es comptabilitzaran en cap cas.

3. Els establiments existents en les ATEs generen les distàncies radials que es regulen en la lletra b) de l'apartat 1. En cas que l'edifici existent superi les 100 places, la distància radial serà en tot cas de 125 metres.

4. En les Àrees Específiques no s'admet l'ampliació de places dels establiments existents.

## CAPÍTOL IV. HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC.

### SECCIÓ 1ª. DETERMINACIONS GENERALS.

#### Article 21. Obligacions del titular de l'activitat.

Per desenvolupar l'activitat d'habitatge d'ús turístic, cal complir els requisits i condicions regulats al Decret 159/2012, de 20 de novembre, o la normativa que la substitueixi així com qualsevol altre establert a la normativa sectorial o municipal que els sigui aplicable i a l'Ordenança municipal que, en el seu cas, reguli aquest tipus d'establiments.

### SECCIÓ 2ª CONDICIONS D'EMPLAÇAMENT.

#### Article 22. Determinacions generals.

1. L'establiment de nous habitatges d'ús turístic, resta subjecta al compliment de les condicions següents (condició 16):
  - 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 substitueixi) i dels establerts en la normativa sectorial o municipal aplicable i en l'Ordenança municipal que, en el seu cas, reguli aquest tipus d'establiments.
  - b. No es podran situar en cap entitat d'un edifici que estigués destinada a l'ús d'habitatge a data 1 de juliol de 2015, ni tampoc en planta baixa.
  - c. Que l'ús sigui admès pel planejament.
  - d. L'adequació a les condicions zonals regulades en l'article 23.

Dilluns, 6 de març de 2017

2. S'entén que l'ús d'habitatge és preexistent a data 1 de juliol de 2015 quan l'immoble estigui donat d'alta al Cadastre com habitatge a l'esmentada data, excepte que es pugui acreditar que a l'immoble s'estava desenvolupant de forma legal i exclusiva una activitat o ús diferent al d'habitatge a data 1 de juliol de 2015, o bé que a data 1 de juliol de 2015 no hi havia cap persona empadronada segons certificació del padró.

3. En la Disposició Addicional Primera es regula el règim específic dels habitatges d'ús turístic en el Districte de Ciutat Vella, ateses les particularitats i especialment els precedents de regulació existents en aquest Districte.

Article 23. Determinacions zonals.

1. En la Zona específica 1 (ZE-1), a excepció del Districte de Ciutat Vella, la disminució del nombre total d'habilitacions per a HUTs en el cens en aquesta zona específica possibilitarà que puguin haver-hi noves autoritzacions d'habitatge d'ús turístic en la ZE-3, amb les condicions que determina l'apartat 4 del present article.

2. En la Zona específica 2 (ZE-2), la disminució del nombre total d'habilitacions per a HUTs en el cens en aquesta zona específica possibilitarà:

a) Que puguin haver-hi noves autoritzacions d'habitatge d'ús turístic en la pròpia ZE-2, tantes com baixes s'acreditin en la pròpia ZE-2.

b) Que puguin haver-hi noves autoritzacions d'habitatge d'ús turístic en la ZE-3, tantes com baixes s'acreditin.

En qualsevol dels dos supòsits s'haurà de donar compliment a les condicions d'implantació de l'apartat 4 del present article.

3. En la Zona específica 3 podran atorgar-se noves autoritzacions d'habitatge d'ús turístic en qualsevol dels següents supòsits:

a) Quan disminueixi el nombre total d'habilitacions per a HUTs en el cens en aquesta zona específica ZE-3, tantes com baixes s'acreditin, amb les condicions que determina l'apartat 4 del present article.

b) En aplicació del apartats 1 i 2, per disminució del nombre total d'habilitacions per a HUTs en el cens en la ZE-1 i/o en la ZE-2, amb el límit màxim de 387 establiments.

En qualsevol dels supòsits anteriors s'haurà de donar compliment a les condicions d'implantació de l'apartat 4 del present article.

4. Les condicions d'implantació de nous HUTs en la ZE-2 i en la ZE-3 són:

a) Les que deriven de l'aplicació de l'article 22.

b) Que l'illa on es pretén ubicar no superi la densitat màxima d'1,48%, comptant els HUTs que s'hi ubiquen, dels habitatges existents a l'illa, o fins colmatar un edifici sencer, excepte la planta baixa, amb un màxim de 10 HUTs i, en el seu cas, amb usos de no habitatge.

5. En la Zona específica 4 no s'admet la implantació d'habitatges d'ús turístic.

6. En els edificis on es prevegi la implantació de nous habitatges d'ús turístic, el 100% de la propietat de les entitats que integren la comunitat de propietaris, o de la totalitat de l'edifici en cas que no hi hagi comunitat de propietaris, haurà de sol·licitar i obtenir la corresponent autorització de modificació d'ús/activitat, per destinar la totalitat de les entitats a l'activitat d'habitatge d'ús turístic i altres activitats compatibles, d'acord amb el que es disposa en el present Pla especial. Aquesta autorització exclou la utilització de qualsevol entitat com a habitatge principal o secundari.

L'autorització esmentada caldrà obtenir-la amb caràcter previ a qualsevol autorització d'obertura dels habitatges d'ús turístic que es vulguin instal·lar a l'edifici. Haurà de constar inscrit en el Registre de la Propietat la prohibició expressa que qualsevol entitat de l'edificació es pugui destinar a habitatge principal o secundari.

CAPÍTOL V.- CENS D'ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC, ALBERGS DE JOVENTUT, RESIDÈNCIES COL·LECTIVES DOCENTS D'ALLOTJAMENT TEMPORAL I HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC (CEAT).

Article 24. Cens.

1. Per tal d'aplicar les determinacions d'aquestes Normes, l'Ajuntament mantindrà permanentment actualitzat el cens d'establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives docents d'allotjament temporal i

Dilluns, 6 de març de 2017

habitatges d'ús turístic (CEAT). Aquest cens inclou per a cadascuna de les Zones Específiques (ZE) i Àrees de Tractament Específic (ATE) que es delimiten el nombre d'establiments existents per a cada tipologia i el nombre de places autoritzades, així com la capacitat de creixement prevista en el propi pla.

2. En el Cens s'incorporen tots els establiments autoritzats per a cada tipologia, així com les altes, baixes i modificacions que es produeixen a fi de tenir permanentment actualitzat el nombre d'establiments i places autoritzades.

3. Qualsevol iniciativa per a la implantació o ampliació d'alguna de les activitats regulades en el present Pla especial urbanístic, requerirà la constatació de la seva adequació a la capacitat de creixement prevista en el pla, segons les dades que incorpora el propi Cens.

4. A efectes de garantir la publicitat, aquest cens i les seves modificacions es difondran per mitjans informàtics a través del web corporatiu municipal.

Article 25. Òrgan de gestió del Cens.

1. Per tal de facilitar la correcta aplicació del present Pla especial urbanístic existirà un òrgan de gestió del Cens, al qual es dotarà dels corresponents mitjans materials i personals, per tal d'atendre en tot moment al correcte manteniment i actualització del Cens i a la comprovació del compliment de les condicions d'implantació regulades en aquest Pla.

2. Als efectes establerts a l'article anterior, qualsevol iniciativa per a la implantació o ampliació d'alguna de les activitats regulades en el present Pla especial urbanístic haurà de comptar amb un informe previ de l'òrgan de gestió del Cens, en el qual es comprovarà el compliment de les condicions concretes per a la implantació o ampliació de l'establiment en la Zona Específica, Àrea de Tractament Específic o Eix principal de què es tracti.

3. Aquest informe previ se sol·licitarà per mitjans telemàtics, i la seva emissió s'efectuarà d'acord amb l'ordre d'entrada de les sol·licituds amb la documentació complerta. L'informe previ s'ha d'emetre en el termini d'un mes des de la seva sol·licitud.

4. S'ha d'aprovar un Manual Operatiu del Cens, el qual recollirà la documentació i procediments necessaris per tal de facilitar l'aplicabilitat de les determinacions de Pla especial urbanístic.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

PRIMERA.- Règim aplicable a les sol·licituds en tràmit que afectin establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal.

1. Les determinacions establertes en aquest Pla especial urbanístic no seran d'aplicació per resoldre les sol·licituds de llicències per a l'obertura, instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets o la tramitació de comunicats previs a l'inici de l'activitat quan es trobin en alguna de les següents situacions:

a. Que tingui llicència d'obres concedida o comunicat d'obres vinculat a l'activitat admès amb anterioritat a l'1 de juliol de 2015.

b. Que es trobi en tràmit la sol·licitud de llicència d'obres en virtut d'un certificat d'aprofitament urbanístic anterior a l'1 de juliol de 2015, o bé perquè en aquella data s'hagués exhaurit el termini màxim de tramitació per a la resolució de la llicència, per causes imputables a l'Administració.

c. Que s'hagi tramitat un assabentat d'obres vinculat a l'activitat i es trobés a data 1 de juliol de 2015 exclusivament pendent de control inicial.

2. Per al supòsit que les llicències d'obres contemplades en l'apartat b) del punt anterior finalment no fossin atorgades, en cap cas es consideraran les places que haguessin estat previstes com a disminució de la densitat de places en la Zona específica o Àrea de Tractament Específic en què es trobés l'emplaçament, i per tant, no podran justificar la implantació d'un nou establiment en aplicació de la present Normativa.

SEGONA.- Règim aplicable a les sol·licituds en tràmit que afectin establiments d'allotjament turístic en l'àmbit de La Rambla.

Les determinacions establertes en el present Pla especial urbanístic no seran d'aplicació per resoldre les sol·licituds de llicències per a l'obertura, instal·lació o ampliació d'activitats o la tramitació de comunicats previs a l'inici de l'activitat corresponents a establiments hotelers, hotels-apartaments i pensions emparades en el Pla especial d'establiments de

Dilluns, 6 de març de 2017

concurrència pública, hoteleria i altres activitats de la zona específica ZE-5B, "Zona Rambla" de Barcelona, aprovat definitivament en data 19 de desembre de 2014, que estiguin en tràmit en el moment de la seva entrada en vigor.

TERCERA.- Règim aplicable als establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal existents.

1. Els establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal, degudament autoritzats, existents a la zona 1 a l'entrada en vigor del present pla especial es regiran per allò que estableix l'article 15.

2. Als establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal, degudament autoritzats, existents a la zona 2 a l'entrada en vigor del present pla especial i que estiguin conformes amb el planejament urbanístic anterior, s'admeten tot tipus d'obres sempre que es donin de forma conjunta les condicions següents:

a) Que no comportin un increment del nombre de places existents ni la creació de més establiments.

b) Que tot el tram de carrer que dona front a la façana de l'accés principal del local o establiment tingui una amplària física mínima de 8m.

c) Quan es tracti d'establiments de menys de 50 places situats en carrers amb una amplària física entre 8 i 6 metres, per fer les obres que comportin una intervenció global en els fonaments o en l'estructura de l'edifici s'haurà de donar compliment a les condicions regulades en l'apartat d) de l'article 9 de les presents Normes.

3. Quan els establiments a què es refereix l'apartat 2 anterior estiguin disconformes amb el planejament urbanístic anterior i/ o no compleixin amb la condició establerta a l'apartat 2. b), s'apliquen les determinacions següents:

a) S'admeten, sempre que no comportin un increment del nombre de places existents ni la divisió en més establiments, les obres següents:

- Totes les obres subjectes a llicència d'obres menors, assabentat o comunicat immediat.

- Les obres de consolidació, reforma o rehabilitació.

- Les obres que comportin un increment de volum o del sostre edificable quan siguin imprescindibles per millorar les condicions d'accessibilitat o la supressió de barreres arquitectòniques.

b) No s'admeten les obres que comportin una intervenció global en els fonaments o en l'estructura de l'edifici, ni tampoc la substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun element estructural.

c) No s'admeten les modificacions de l'activitat que comportin destinar l'establiment a una tipologia diferent a la que te reconeguda segons la seva classificació en establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal.

4. Als establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal existents a la zona 3, zona 4c) o en Àrees de Tractament Específica a l'entrada en vigor del present pla especial i que estiguin conformes amb el planejament anterior, es podrà autoritzar tot tipus d'obres, sempre que es compleixin les condicions següents:

a) En el cas que l'actuació comporti un increment del nombre de places, s'haurà de complir amb les condicions generals establertes a l'article 9 i les específiques establertes per a cada zona.

b) Quan es tracti d'establiments de menys de 50 places situats en carrers amb una amplària física entre 8 i 6 metres, per fer les obres que comportin una intervenció global en els fonaments o en l'estructura de l'edifici s'haurà de donar compliment a les condicions regulades en l'apartat d) de l'article 9 de les presents Normes.

5. Quan els establiments a que es refereix l'apartat 4 anterior estiguin disconformes amb el planejament urbanístic anterior, s'apliquen les determinacions següents:

a) S'admeten, sempre que no comportin un increment del nombre de places existents ni la divisió en més establiments, les obres següents:

- Totes les obres subjectes a llicència d'obres menors, assabentat o comunicat immediat.

Dilluns, 6 de març de 2017

- Les obres de consolidació, reforma o rehabilitació.

- Les obres que comportin un increment de volum o del sostre edificable quan siguin imprescindibles per millorar les condicions d'accessibilitat o la supressió de barreres arquitectòniques.

b) No s'admeten les obres que comportin una intervenció global en els fonaments o en l'estructura de l'edifici, ni tampoc la substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun element estructural.

c) No s'admeten les modificacions de l'activitat que comportin destinar l'establiment a una tipologia diferent a la que te reconeguda segons la seva classificació en establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal.

6. En els establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives docents d'allotjament temporal que es trobin en situació de fora d'ordenació d'acord amb el planejament anterior, es permetran exclusivament les obres de reparació previstes a l'article 108.1 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

### DISPOSICIONS ADDICIONALS.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA.- Règim aplicable als habitatges d'ús turístic del Districte de Ciutat Vella.

1. En l'àmbit del Districte de Ciutat Vella, els habitatges d'ús turístic contemplats en el cens poden agrupar-se en edificis en els quals no existeixi cap entitat destinada a habitatge principal o secundari.

2. Les condicions de l'habitatge on es vol ubicar la nova llicència són les següents:

a. Ésser un habitatge des del punt de vista legal que compleixi amb tots els requisits de la normativa urbanística i d'habitatge vigent.

b. Ésser un habitatge desocupat. L'acreditació de la manca d'ocupació es podrà realitzar per qualsevol dels mitjans de prova admissibles en dret. Així mateix, s'haurà d'acreditar que el procediment de desocupació s'ha ajustat a la legalitat vigent.

c. Que l'activitat a autoritzar s'ubiqui en un edifici que contingui un o varis usos admissibles però que els habitatges existents estiguin o bé legalment desocupats o bé destinats a l'activitat d'habitatge d'ús turístic, d'acord amb la regulació vigent o d'acord amb les autoritzacions atorgades a l'empara de l'apartat 5 de la Disposició transitòria primera del Pla d'usos de Ciutat Vella aprovat el 17 de juny de 2005.

d. El 100% de la propietat de les entitats que integren la comunitat de propietaris, o de la totalitat de l'edifici en cas que no hi hagi comunitat de propietaris, haurà de sol·licitar i obtenir la corresponent autorització de modificació d'ús/activitat, per destinar la totalitat de les entitats a l'activitat d'habitatge d'ús turístic i altres activitats compatibles. Aquesta autorització exclou la utilització de qualsevol entitat com a habitatge principal o secundari.

L'autorització esmentada caldrà obtenir-la amb caràcter previ a qualsevol autorització dels habitatges d'ús turístic que es vulguin instal·lar a l'edifici. Haurà de constar inscrit en el Registre de la Propietat la prohibició expressa que qualsevol entitat de l'edificació es pugui destinar a habitatge principal o secundari.

3. Els habitatges d'ús turístic que en data 16 de setembre de 2019 no compleixin amb les condicions imposades en aquest article per a l'agrupació hauran de cessar en la seva activitat.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA.- Règim aplicable a MPGMs que regulen establiments hotelers.

1. Es mantenen les previsions efectuades per la Modificació del Pla general metropolità a l'Estació de Sants i el seu entorn, aprovada definitivament en data 20 d'octubre de 2003, respecte de la possibilitat d'ampliació de l'hotel existent amb un màxim de 4.000 m<sup>2</sup>st.

2. Es mantenen, així mateix, les previsions efectuades per la Modificació del PGM relativa a la definició i regulació de la zona de dotació hotelera i determinació dels sòls que afecten aquesta, en el marc del present pla.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA.- Activitats excloses.

Els establiments d'hoteleria tradicionalment anomenats "meublés" es regiran per allò que disposen els Plans d'usos per a activitats de pública concurrència del Districte.

Dilluns, 6 de març de 2017

---

### DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA.- Aplicació i adequació del cens.

1. Els establiments i places a considerar en el moment d'entrada en vigor del present Pla especial urbanístic per aplicar les determinacions relatives al compliment de les condicions que s'estableixen són les que resulten del cens annex amb les especificitats que s'indiquen en els apartats següents.
2. Els establiments que es poguessin autoritzar en execució de les determinacions del Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats de la zona específica ZE-5B, "Zona Rambla" de Barcelona, passaran a integrar el cens que incorpora el present Pla.
3. Com a annex al cens s'incorpora un llistat de sol·licituds en tràmit i que s'han de resoldre d'acord amb les determinacions del planejament anterior de conformitat amb la disposició transitòria primera. En el supòsit que aquests establiments quedessin autoritzats, el cens quedarà modificat incorporant les altes corresponents, mentre que, en cas contrari, no es produirà cap increment del nombre d'establiments o places.
4. L'ampliació de places que pogués derivar de l'execució de les determinacions de la Disposició Addicional Segona passarà també a integrar el cens.

### DISPOSICIÓ ADDICIONAL CINQUENA.- Baixes HUTs.

Les autoritzacions administratives de HUTs que es deixessin sense efecte en el marc d'un procediment de disciplina o bé de comprovació del compliment dels requisits per a l'exercici de l'activitat, causaran baixa de l'activitat en el cens i, per tant, implicaran una decrement de la densitat màxima d'habitatges d'ús turístic habilitats legalment en la ciutat. En conseqüència, aquestes baixes no podran ser utilitzades als efectes del que regula l'article 23 de les presents Normes.

### DISPOSICIÓ ADDICIONAL SISENA.- Activitats complementàries.

1. S'entenen com activitats complementàries les de restauració o d'ambientació musical que es desenvolupen dins dels recintes hotelers.

No s'entendran com activitats complementàries i, per tant, formen part de la pròpia activitat hotelera, aquelles destinades al servei dels clients allotjats en l'establiment previstes en la normativa vigent pròpia de l'activitat (Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic o norma que el substitueixi).

2. Es manté la regulació establerta pels diferents plans especials urbanístics o plans d'usos vigents dels Districtes de la ciutat en relació al règim de les activitats complementàries.

### DISPOSICIONS FINALS.

#### DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA.- Derogació planejament aprovat.

1. Amb l'entrada en vigor d'aquest pla quedarà sense efecte el Pla especial urbanístic per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic a la ciutat de Barcelona aprovat definitivament en data 1 d'abril de 2016.
2. Amb l'entrada en vigor del present Pla especial urbanístic, quedaran sense aplicació les determinacions establertes en els diferents Plans especials i Plans d'usos d'Establiments de concurrència Pública que hagin estat aprovats amb anterioritat a la seva publicació en allò que regulen les activitats que són objecte del present Pla especial urbanístic, amb l'única excepció establerta en l'apartat següent.
3. No obstant el que estableix l'apartat 2 anterior, s'aplicaran les determinacions dels esmentats Plans pel que fa a les condicions generals dels establiments de concurrència pública que siguin objecte de regulació (com ara, condicions acústiques, de seguretat o similars) o a la compatibilitat amb d'altres tipus d'establiments o activitats.

#### DISPOSICIÓ FINAL SEGONA.- Revisió i Modificacions puntuals.

1. El present Pla especial urbanístic serà objecte de revisió quan concorri alguna de les següents circumstàncies:
  - a. Quan procedeixi ajustar les seves determinacions en funció de les previsions que resultin de plans estratègics, com el Pla Estratègic de Turisme, el Pla Estratègic de l'Habitatge o el Pla Estratègic de la Mobilitat Turística.
  - b. Quan així ho aconselli la valoració dels seus efectes en el termini de quatre anys des de la seva entrada en vigor.



Dilluns, 6 de març de 2017

---

c. Quan en el termini màxim de dos anys des de la seva entrada en vigor s'hagin assolit les  $\frac{3}{4}$  parts de la previsió de creixement per a la Zona Específica ZE-3.

d. Quan la Zona específica ZE-1 disminueixi la relació població flotant-resident fins igualar-se a la de la ZE-2.

2. El present Pla especial urbanístic serà objecte de modificació puntual quan en la Zona Específica ZE-3 s'assoleixi el límit de 387 establiments de HUTs per a reagrupament provinents de les baixes del cens de les Zons Específiques ZE-1 i ZE-2.

Barcelona, 2 de març de 2017

El secretari general, Jordi Cases i Pallarès