



**Ajuntament
de Barcelona**

Gerència d'Ecologia Urbana
Direcció de Serveis de Llicències

MANUAL OPERATIVO DEL PEUAT

MANUAL OPERATIVO DEL PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO PARA LA ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO, ALBERGUES DE JUVENTUD, RESIDENCIAS COLECTIVAS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE BARCELONA (PEUAT)

MANUAL OPERATIVO DEL PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO PARA LA ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO, ALBERGUES DE JUVENTUD, RESIDENCIAS COLECTIVAS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE BARCELONA (PEUAT)

0. INTRODUCCIÓN

BLOQUE I: SÍNTESIS Y CONCEPTOS CLAVE DEL PLAN

1. Objeto y ámbito de aplicación
2. Conceptos

BLOQUE II: REGULACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES Y AMPLIACIONES

3. Condiciones de emplazamiento para establecimientos de alojamiento turístico, albergues y residencias colectivas de alojamiento temporal
 - 3.1. Condiciones generales de emplazamiento para todo tipo de establecimientos (CONDICIÓN 1)
 - 3.2. Condiciones específicas aplicables a establecimientos de determinadas dimensiones (CONDICIÓN 2)
 - 3.3. Condiciones específicas aplicables a las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal que se ubican en suelo calificado de equipamiento (CONDICIÓN 3)
 - 3.4. Condiciones específicas aplicables a las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal
4. Determinación de zonas y de otros parámetros reguladores
 - 4.1. Zona específica 1 (ZE-1)
 - 4.2. Zona específica 2 (ZE-2)
 - 4.3. Zona específica 3 (ZE-3)
 - 4.4. Zona específica 4 (ZE-4)
 - 4.4.1. Subzona 4A (ámbito de la Marina del Prat Vermell)
 - 4.4.2. Subzona 4B (ámbito de la Sagrera)
 - 4.4.3. Subzona 4C (ámbito 22@ Nord)
 - 4.5. Áreas de tratamiento específico (ATE)
5. Viviendas de uso turístico
 - 5.1. Determinaciones generales
 - 5.2. Determinaciones zonales

BLOQUE III: REGULACIÓN DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS, ALBERGUES DE JUVENTUD Y RESIDENCIAS COLECTIVAS DOCENTES DE ALOJAMIENTO TEMPORAL EXISTENTES

6. Obras
 - 6.1. Obras en ZE-1
 - 6.2. Obras en ZE-2
 - 6.3. Obras en ZE-3, zona 4C y AT

BLOQUE IV: TRAMITACIÓN DEL INFORME PREVIO EN EL CASO DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO, ALBERGUES DE JUVENTUD Y RESIDENCIAS COLECTIVAS DOCENTES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TEMPORAL

7. Conceptos básicos
 - 7.1. Guía de tramitación
 - 7.2. Definición
 - 7.3. Aplicación del informe previo

8. Protocolo de tramitación

- 8.1. Consulta previa
- 8.2. Solicitud de informe previo
- 8.3. Tramitación
- 8.4. Resultado del informe previo

9. Otros trámites

- 9.1. Planeamiento derivado determinado por el PEUAT
- 9.2. Vigencia

BLOQUE V: TRAMITACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

10. Protocolo de tramitación de las viviendas de uso turístico

- 10.1. Otros trámites relacionados con las viviendas de uso turístico

BLOQUE VI: MANTENIMIENTO Y GESTIÓN DEL CENSO

11. Conceptos CEAT, CCEAT, CREAT

ANEXOS

A.1. Instancia solicitud "Informe previo de establecimientos turísticos"

A.2. Instancia solicitud "Licencia urbanística de edificio para viviendas de uso turístico y otros usos compatibles"

A.3. Guía de trámites

A.3.a. Guía de trámites para la presentación de la comunicación de actividades de alojamiento turístico (excepto viviendas de uso turístico)

A.3.b. Guía de trámites para la presentación de la comunicación de viviendas de uso turístico

A.3.c. Protocolo de tramitación del informe previo de establecimientos turísticos

A.4. Esquemas explicativos de medición de distancias

A.5. Cuadros y tablas

A.5.a. Tipos de establecimientos turísticos y zonas, áreas y ejes

A.5.b. Descripción de condiciones

A.5.c. Tabla de distancias radiales, según número de plazas por establecimientos en zonas específicas y áreas de tratamiento específico y condición 9

A.5.d. Tabla resumen de las condiciones del PEUAT

A.6. Obras

A.6.a. Cuadro resumen de obras admitidas en los establecimientos debidamente autorizados

A.6.b. Cuadro resumen de obras mayores en establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal debidamente autorizados existentes

0. INTRODUCCIÓN

Este manual operativo acompaña al Plan especial urbanístico para la ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, residencias colectivas de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico en la ciudad de Barcelona (PEUAT), aprobado definitivamente el 27 de enero de 2017.

La finalidad concreta de este manual es recoger la documentación y los procedimientos necesarios para facilitar su aplicación, mediante los siguientes pasos:

- Presentación de forma concisa y esquemática de los principales rasgos del plan.
- Elaboración del protocolo de tramitación del informe previo, para la ampliación o la nueva implantación de establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, residencias colectivas de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico en la ciudad de Barcelona.

- Definición del órgano de gestión del censo, encargado del mantenimiento y la actualización de este.

El presente manual se estructura en cinco bloques:

BLOQUE I: SÍNTESIS Y CONCEPTOS CLAVE DEL PEUAT

En este primer bloque, se describe el PEUAT de forma sintética, con respecto a los siguientes aspectos:

- Su objeto y ámbito de aplicación
- Conceptos

BLOQUE II: REGULACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES Y AMPLIACIÓN

En este segundo bloque, se detallan las condiciones urbanísticas para los diferentes tipos de establecimientos turísticos, mediante los siguientes aspectos:

- Condiciones de emplazamiento para establecimientos de alojamiento turístico, albergues y residencias colectivas de alojamiento temporal
- Condiciones de emplazamiento para viviendas de uso turístico

BLOQUE III: REGULACIÓN DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS, ALBERGUES DE JUVENTUD Y RESIDENCIAS COLECTIVAS DOCENTES DE ALOJAMIENTO TEMPORAL EXISTENTES

En este bloque, se detallan las obras permitidas en establecimientos existentes, estén o no conforme con el planeamiento y dependiendo de la zona específica y el área de tratamiento donde estén ubicados.

BLOQUE IV: TRAMITACIÓN DEL INFORME PREVIO EN LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

En este bloque, se define el informe previo, la guía de tramitación para los comunicados de actividades, el protocolo del informe previo y otros trámites como el planeamiento y la vigencia.

BLOQUE V: TRAMITACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Se define el protocolo de las viviendas de uso turístico.

BLOQUE VI: MANTENIMIENTO Y GESTIÓN DEL CENSO

En este bloque, se definen el censo y su gestión.

ANEXO

Se adjunta el modelo de solicitud del informe previo de establecimientos turísticos y el modelo de la solicitud de la licencia urbanística de edificio para vivienda de uso turístico y otros usos. Asimismo, se adjuntan los esquemas de la guía de trámites, los cuadros explicativos del punto a partir del cual se tienen que medir las distancias radiales, y, por último, los cuadros y las tabas de resumen de las condiciones señaladas por el PEUAT y de las obras admitidas.

BLOQUE I: SÍNTESIS Y CONCEPTOS CLAVE DEL PEUAT

1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objetivo de este plan es equilibrar los usos de vivienda y turísticos por medio de la regulación de las condiciones de implantación de los alojamientos turísticos, albergues de juventud, residencias colectivas docentes de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico.

El ámbito del plan abarca el 65 % del municipio de Barcelona, con alguna excepción (Parque Natural de la Sierra de Collserola, Parque de Montjuïc, etcétera). La delimitación detallada está definida gráficamente en el plano "P-1. Ámbito del plan".

Las actividades objeto de este plan son las siguientes:

- ✓ Establecimientos de alojamiento turístico (hoteles, hoteles de apartamentos, hostales, pensiones y apartamentos turísticos).
- ✓ Albergues de juventud.
- ✓ Residencias colectivas docentes destinadas a alojamiento temporal.
- ✓ Viviendas de uso turístico.

2. CONCEPTOS

Uso de vivienda: según este plan, se considera uso de vivienda preexistente a fecha 1/7/2015 cuando el inmueble esté dado de alta en el catastro como vivienda en la mencionada fecha, excepto en el caso de que se pueda acreditar que en la entidad se estaba desarrollando de forma legal y exclusiva una actividad o un uso diferente al de vivienda a fecha 1 de julio de 2015, o bien, en el caso de las viviendas de uso turístico, que a fecha 1 de julio de 2015 no había ninguna persona empadronada en el mencionado inmueble. Será necesaria una declaración responsable del solicitante del informe conforme no había ninguna persona empadronada a fecha 1/7/2015, declaración que posteriormente se comprobará.

Ejes principales: son aquellos viales coincidentes con la mayor parte de vías estructurales de la ciudad en cuanto a movilidad. Se delimitan en el plano "P-2. Zonas específicas, áreas de tratamiento específico y ejes principales" del Plan especial urbanístico.

Distancia radial por establecimiento: es la distancia que, a partir de un centro geométrico y del radio fijado de acuerdo con el cuadro de distancias/número de plazas establecido para las diferentes zonas y áreas específicas, delimita un perímetro que condiciona cualquiera de los establecimientos que se quiera implantar. El nuevo establecimiento no se podrá implantar si su punto medio de la fachada queda en el interior de los círculos generados por los radios de los establecimientos consolidados o futuros.

Con respecto al concepto de fachada, se considerará como tal a efectos de los criterios establecidos para la medida de las distancias radiales de acuerdo con el artículo 14.2.1c:

1. Para todos los tipos de ordenación en los casos con edificio existente, se considerará la línea del cierre exterior, se excluyen los cuerpos y elementos salientes.
2. Para la edificación según alineación de vial:
 - Se considerará el tramo de alineación perteneciente a la parcela sin tener en cuenta los posibles retrocesos.
 - Se entenderá por *fachadas* aquellas que afrontan vial o espacio público. No se considerará a efectos de aplicación de la distancia radial la fachada en la alineación interior o en el espacio libre interior de isla.
3. Para los tipos de ordenación según edificación aislada o volumetría específica:
 - Para la implantación de un nuevo establecimiento, se aplicará la medida de las distancias radiales tal como se determina en el artículo 14.2.1c, independientemente de que se trate de una edificación existente.

En el anexo "A.4. Esquemas explicativos de medición de distancias", se encuentran dibujados diferentes ejemplos.

Distancia lineal: la distancia lineal es una línea recta que separa el punto medio de la fachada de dos establecimientos situados en un mismo eje principal, definido en el plano "P.2. Zonas específicas, áreas de tratamiento específico y ejes principales" de este plan especial.

Oficina del censo: es el órgano de gestión del censo, encargado del mantenimiento y la actualización del censo, así como de la comprobación del cumplimiento de las condiciones de implantación reguladas en el PEUAT.

CCEAT: es el censo consolidado de establecimientos de alojamiento turístico actualmente existentes con plazas de alojamiento consolidadas.

CREAT: es el censo de reserva de plazas de alojamientos turísticos, para las futuras implantaciones o ampliaciones.

CEAT: es la suma de los dos censos, es decir, el número de plazas totales formadas por las existentes más las futuras reservadas.

BLOQUE II: REGULACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES Y AMPLIACIÓN

NOTA: También se considerará implantación de nuevo establecimiento, a efectos de las condiciones generales de emplazamiento, la ampliación tanto de plazas como de superficie de aquellos establecimientos debidamente autorizados.

3. CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO PARA ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO, ALBERGUES Y RESIDENCIAS COLECTIVAS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL

Se establecen diferentes tipos de condiciones:

En primer lugar, se establecen condiciones generales, que deben ser de aplicación a todo el plan y no dependen de las condiciones particulares del emplazamiento donde ubicar la actividad.

En segundo lugar, se fijan condiciones según las zonas específicas delimitadas.

En tercer lugar, se proponen mecanismos de aplicación en áreas concretas que requieren un tratamiento específico.

3.1. Condiciones generales de emplazamiento para todo tipo de establecimientos (CONDICIÓN 1, art. 9)

Se requerirá el cumplimiento de forma conjunta de los siguientes requisitos:

- a. Solo podrán situarse en edificios en los que ninguna de sus entidades estuviera destinada al uso de vivienda a fecha 1 de julio de 2015.
- b. El edificio entero deberá estar destinado a la actividad, con la excepción de la planta baja, que se podrá destinar a otros usos admitidos siempre que no sean el de vivienda.
- c. Todo el tramo de la calle que da frente a la fachada del acceso principal del establecimiento debe tener una anchura ≥ 8 metros.
- d. No obstante el apartado c, en calles con una anchura de entre 8 y 6 metros, se podrá autorizar establecimientos de capacidad no superior a 50 plazas, previa tramitación de un plan especial urbanístico.
- e. Solo podrán situarse en edificios que estén conformes con el planeamiento urbanístico.

- El informe previo PEUAT no valora la *conformidad/disconformidad* de la edificación con planeamiento urbanístico vigente.
- Para aquellos edificios disconformes en que se tengan que ejecutar obras para su adecuación al planeamiento urbanístico vigente para dar cumplimiento al artículo 9.1.e del PEUAT será preciso obtener el permiso correspondiente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la ORPIMO, y ejecutar las obras habiendo presentado previamente la comunicación de actividades e instalaciones que se deberá tramitar de acuerdo con la instrucción para la aplicación de la OMAIIA, a partir de la entrada en vigor de la Ley 20/2009 (BOPB 12/1/11).

f. Además, se deberán cumplir las condiciones específicas establecidas para cada una de las ZE y ATE que se delimitan.

3.2. Condiciones específicas aplicables a establecimientos de determinadas dimensiones (CONDICIÓN 2, art. 10).

Los establecimientos de alojamiento turístico de capacidad > 350 plazas requieren para su implantación urbanística la redacción y aprobación de un plan especial integral.

3.3. Condiciones específicas aplicables a las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal que se ubican en suelo calificado de equipamiento (CONDICIÓN 3, art. 11)

Estos casos requerirán la tramitación y aprobación del correspondiente plan especial urbanístico.

Además de las determinaciones generales establecidas en la legislación urbanística y en el Plan general metropolitano, el plan especial urbanístico se ajustará a las siguientes determinaciones:

a. El techo máximo admisible será, en cualquier caso, el que corresponde a la calificación del entorno inmediato en el que se ubica el equipamiento.

b. Habrá que ajustarse a los parámetros generales de ordenación de la zona contigua, sin que puedan ser modificados por necesidades funcionales del establecimiento.

c. Se deberá incorporar un estudio justificativo de la necesidad y conveniencia de implantar la residencia colectiva docente de alojamiento temporal en el equipamiento, y evaluar la oferta ya existente.

d. Se deberá acompañar la documentación acreditativa de la vinculación de la titularidad de la residencia a la del equipamiento docente o documentación acreditativa del convenio suscrito. El convenio suscrito con entidad o entidades docentes deberá estar vigente mientras se desarrolle la actividad, y será requisito para su ejercicio. En todo caso, el primer convenio que se aporte deberá tener una vigencia mínima de cinco años.

3.4. Condiciones específicas aplicables a las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal

Todas las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal tendrán que dar cumplimiento a las condiciones generales de emplazamiento detalladas en el punto 3.1.

Si solo realiza la actividad de residencia, y por tanto solo admite a personas que integran la comunidad universitaria o educativa, no requiere reserva de plazas y no será necesario que cumpla las condiciones zonales propias de la zona donde se implante.

No requiere informe favorable del PEUAT y es suficiente una declaración responsable. El cumplimiento de las condiciones generales determinadas en el PEUAT se revisará en el procedimiento de obras.

En cambio, las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal (residencias y colegios mayores universitarios y residencias de estudiantes y colegios mayores no universitarios) que admitan a personas que no integran la comunidad universitaria quedarán sometidas también a las condiciones de implantación zonales. Para ejercer la actividad, será necesaria una declaración responsable en la que se especifique si concurre el caso anterior. En caso afirmativo, será necesaria la tramitación de un comunicado para añadir la actividad de albergue, en caso de que la residencia ya se encuentre legalizada anteriormente, o la presentación de un comunicado donde consten las dos actividades, albergue y residencia, si se trata de un nuevo establecimiento.

En caso de que en el comunicado consten las dos actividades, el número de plazas de residencia de estudiantes puede ser diferente al número de plazas de albergue.

La interpretación contenida en el presente apartado sobre condiciones específicas aplicables a las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal es coherente con el decreto de alcaldía de fecha 16 de mayo de 2017, que resuelve la reclamación de ARECMAC (Asociación de Residencias de Estudiantes y Colegios Mayores de Cataluña) contra el artículo 12.1 del PEUAT, por la referencia a los 31 días de estancia mínima. La mencionada resolución argumenta que no hay intención de limitar la estancia de las personas que integran la comunidad universitaria o educativa, y sí únicamente la estancia de las personas que no integran esta comunidad, con independencia del plazo de estancia. En consecuencia, hay que interpretar que la limitación de 31 días no se aplica a los residentes integrantes de la comunidad universitaria o educativa.

4. DETERMINACIÓN DE ZONAS Y DE OTROS PARÁMETROS REGULADORES

Para la aplicación del plan, se establecen las siguientes zonas específicas:

- a. Zona específica 1 (ZE-1)
- b. Zona específica 2 (ZE-2)

c. Zona específica 3 (ZE-3)

d. Zona específica 4 (ZE-4)

La ZE-4 se divide en tres subzonas:

- Subzona 4A (ámbito de la Marina del Prat Vermell)
- Subzona 4B (ámbito de la Sagrera)
- Subzona 4C (ámbito 22@ Nord)

El plan delimita en las diversas zonas específicas unas áreas de tratamiento específico (ATE) en función de sus características morfológicas singulares. Además, también define unos ejes principales.

4.1. Zona específica 1 (art. 15)

Se configura como una zona de decrecimiento natural. En esta zona no se admite la implantación de nuevos establecimientos ni tampoco la ampliación de plazas de los establecimientos existentes.

Los establecimientos existentes en la ZE-1 generan las distancias radiales siguientes para los establecimientos situados en las zonas contiguas:

Número de plazas	Distancia
0 50	150
+50 100	175
+100 150	200
+150 250	250
+250 350	300

*300 m + 50 m por cada 100 plazas de más o fracción.

4.2. Zona específica 2 (art. 16)

Se configura como una zona de mantenimiento. En esta zona no se admite la ampliación del número de plazas de establecimientos, ni del número de plazas de los establecimientos existentes.

La implantación de un nuevo establecimiento requerirá el cumplimiento de forma conjunta de las siguientes condiciones:

a. Que no se supere la densidad máxima de plazas en la zona específica 2 que resulta del censo que se adjunta en el plan (CONDICIÓN 4, art. 16.2.a).

b. Que no se supere la densidad máxima de establecimientos en la zona específica 2 que resulta del censo que se adjunta en el plan (CONDICIÓN 5, art. 16.2.b).

c. Que no se supere la densidad máxima de plazas en el área determinada según criterios radiales (densidad radial por establecimiento) en aplicación del cuadro que se inserta a continuación (CONDICIÓN 6, art. 16.2.c):

Número de plazas	Distancia
0 50	150
+50 100	175
+100 150	200
+150 250	250
+250 350	300
> 350	Plan especial integral*

* 300 m + 50 m por cada 100 plazas de más o fracción.

d. En los ejes principales, dadas sus singulares características, la condición de densidad máxima en un área fijada por criterios radiales según la condición 6 se sustituye por la determinación de una distancia lineal mínima entre establecimientos de 150 metros, calculada de acuerdo con el artículo 14.2.2.d, con independencia del número de plazas (CONDICIÓN 7, art. 16.2.d).

e. Que no se encuentre en un ámbito que mayoritariamente tenga una pendiente \geq al 20 %, según se representa en el plano "P3. Áreas con fuerte pendiente y anchos de calles menores de 8 metros". (CONDICIÓN 8, art.16.2. e).

f. Cuando el establecimiento se sitúe en una calle de entre 6 y 8 metros, habrá que garantizar además que el número de plazas es < 50 y tramitar un plan especial con el contenido y alcance especificados en el artículo 9.1.d) del PEUAT.

4.3. Zona específica 3 (art. 17)

Se configura como una zona de crecimiento contenido. En esta zona, la implantación de un nuevo establecimiento o la ampliación de plazas de los establecimientos existentes requerirá el cumplimiento de forma conjunta de las siguientes condiciones:

a. Que no se supere la densidad máxima de plazas en la zona específica 3, teniendo en consideración el incremento de densidad que se admite para esta ZE-3, en función de los diferentes tejidos, según el cuadro que se inserta a continuación (CONDICIÓN 9, art. 17.2.a):

ZE-3A	Sants:	456 plazas
ZE-3B	Les Corts - Sarrià:	1.464 plazas
ZE-3C	Gràcia - Horta:	564 plazas
ZE-3D	Nou Barris - Sant Andreu:	1.045 plazas
ZE-3E	Sant Martí:	501 plazas

b. Que no se supere la densidad máxima de plazas en el área determinada según criterios radiales (densidad radial por establecimiento) en aplicación del cuadro que se inserta a continuación (CONDICIÓN 10, art. 17.2.b):

Número de plazas	Distancia
0 50	100
+50 100	125
+100 150	150
+150 250	200
+250 350	250
> 350	Plan especial integral*

* 250 m + 50 m por cada 100 plazas de más o fracción.

c. En los ejes principales, la condición de densidad máxima en un área fijada por criterios radiales según la condición 10 se sustituye por la determinación de una distancia lineal mínima entre establecimientos de 150 metros, calculada de acuerdo con el artículo 14.2.2.d., con independencia del número de plazas (CONDICIÓN 7, art.17.2.c).

d. Que no se encuentre en un ámbito que mayoritariamente tenga una pendiente $\geq 20\%$, según se representa en el plano "P3. Áreas con fuerte pendiente y anchos de calles menores de 8 metros". (CONDICIÓN 8, art. 17.2.d).

e. Cuando el establecimiento se sitúe en una calle de entre 6 y 8 metros, será necesario garantizar además que el número de plazas es < 50 y tramitar un plan especial.

4.4. Zona específica 4 (art. 18)

Las diversas subzonas que integran la zona 4 corresponden a ámbitos que han sido objeto de planeamiento urbanístico específico y que se encuentran en proceso de desarrollo.

4.4.1. Subzona 4A (ámbito de la Marina del Prat Vermell)

En esta subzona, los establecimientos tendrán que cumplir de forma conjunta las siguientes condiciones:

a. Que no se supere la densidad máxima de plazas fijada para la ZE-4A (CONDICIÓN 11, art. 18.3.a): 1.480 plazas

b. Que no se supere la densidad máxima de plazas en el área determinada según criterios radiales (densidad radial por establecimiento) en aplicación del cuadro siguiente (CONDICIÓN 12, art. 18.3.b):

Número de plazas	Distancia
0 150	150
+150 250	200
+ 250 350	250
> 350 m	Plan especial integral*

*250 m + 50 m por cada 100 plazas de más o fracción.

4.4.2. Subzona 4B (ámbito de la Sagrera)

En esta subzona solo se permite la implantación de establecimientos de alojamiento turístico en todas sus modalidades en los terrenos calificados para uso exclusivo hotelero, con un techo de 78.497 m² (CONDICIÓN 13, art. 18.4).

En el resto del ámbito no se admiten nuevos establecimientos de alojamiento turístico de ningún tipo (hoteles, hoteles de apartamentos, apartamentos turísticos, albergues de juventud, residencias colectivas docentes destinadas a alojamiento temporal y viviendas turísticas).

4.4.3. Subzona 4C (ámbito 22 @ Nord)

En esta zona, la implantación de nuevos establecimientos o la ampliación de plazas de los existentes deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Que no se supere la densidad máxima de plazas en el área determinada según criterios radiales (densidad radial por establecimiento) en aplicación del cuadro que se inserta a continuación (CONDICIÓN 14, art. 18.5.a):

Número de plazas	Distancia
0 50	150
+50 100	175
+100 150	200
+150 250	250
+250 350	300
> 350 m	Plan especial integral*

*300 m + 50 m por cada 100 plazas de más o fracción.

4.5. Áreas de tratamiento específico (ATE)

Las áreas de tratamiento específico (ATE) corresponden a cascos antiguos que conservan unas características urbanísticas singulares que comportan un tratamiento específico dentro de la zona en la que se ubican. Comprende los núcleos antiguos de Sants, Les Corts, Sarrià, Horta, Sant Andreu, Clot-Camp de l'Arpa, Farró, Sant Ramon Nonat y Vilapicina.

A estas áreas se les aplican las condiciones de las zonas 2 o 3 en las que se ubican, según corresponda, y las que se señalan a continuación.

En las áreas de tratamiento específico, la implantación de nuevos establecimientos de alojamiento turístico se sujeta a las siguientes condiciones (CONDICIÓN 15, art. 20.1):

- a. Se establece una densidad máxima para establecimiento de 100 plazas en el área determinada según criterios radiales.
- b. Habrá que respetar la siguiente distancia mínima radial entre establecimientos:

Número de plazas	Distancia
0 50	100
+50 100	125

En caso de que el establecimiento existente supere las 100 plazas, la distancia radial será, en todos los casos, de 125 metros.

Esta condición sustituye a la condición de densidad radial fijada para las zonas 2 y 3.

Para el supuesto de ejes viales principales integrados parcialmente en un área de tratamiento específico, la condición de densidad máxima en un área fijada por criterios radiales según la condición 16 se sustituye por la determinación de una distancia lineal mínima entre establecimientos de 150 metros, calculada de acuerdo con el artículo 14.2.d). La densidad máxima de los establecimientos que se sitúen en un eje de un área de tratamiento específico será de 350 plazas.

- c. El establecimiento no podrá destinar más del 60 % de su superficie útil al conjunto de las habitaciones.
 - d. Para su implantación, no se admitirá la agrupación física o jurídica de más de tres parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad a fecha 1 de julio de 2015.
 - e. Se limita la medida del frente de fachada a 18 metros, o bien la que determine como máximo el planeamiento que, en su caso, sea vigente en el ámbito del casco antiguo. En caso de que el edificio haga esquina y tenga más de una fachada, cada una de ellas, por separado, tendrá que dar cumplimiento al límite del frente de fachada.
2. Para aplicar la condición c, en la superficie útil de las habitaciones se contabilizarán todos sus servicios interiores (baños, *offices*, salitas, vestuarios y anexos). En la superficie útil total del establecimiento no se podrán añadir los espacios destinados a aparcamiento, los sótanos debajo del primero ni las superficies de las actividades que tengan la consideración de complementarias, según la disposición adicional sexta de estas normas. Las superficies de azoteas, terrazas y balcones no se contabilizarán en ningún caso.
 3. Los establecimientos existentes en las ATE generan las distancias radiales que se regulan en la letra b. En caso de que el edificio existente supere las 100 plazas, la distancia radial será, en todo caso, de 125 metros.
 4. En las áreas específicas no se admite la ampliación de plazas de los establecimientos existentes.

5. VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

5.1. Determinaciones generales

El establecimiento de nuevas viviendas de uso turístico queda sujeto al cumplimiento de las condiciones siguientes (CONDICIÓN 16, art. 22.1):

- a. El cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente de turismo (Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico, o norma que lo sustituya) y de los establecidos en la normativa sectorial o municipal aplicable y en la ordenanza municipal que regule este tipo de establecimientos.
- b. No se podrán situar en ninguna entidad de un edificio que estuviera destinado al uso de vivienda a fecha 1 de julio de 2015, ni tampoco en planta baja (incluye viviendas unifamiliares).
- c. Que el uso sea admitido por el planeamiento.
- d. La adecuación a las condiciones zonales reguladas en el apartado 5.2.

2. Se entiende que el uso de vivienda es preexistente a fecha 1 de julio de 2015 cuando el inmueble esté dado de alta en el catastro como vivienda en la mencionada fecha, excepto que se pueda acreditar que en el inmueble se estaba desarrollando de forma legal y exclusiva una actividad o uso diferente al de vivienda a fecha 1 de julio de 2015, o bien que a fecha 1 de julio de 2015 no había ninguna persona empadronada. Será necesaria una declaración responsable del solicitante del informe, que se comprobará posteriormente.

3. En la disposición adicional primera se regula el régimen específico de las viviendas de uso turístico en el distrito de Ciutat Vella, dadas las particularidades y especialmente los precedentes de regulación existentes en este distrito. Para la tramitación de viviendas de uso turístico en el distrito de Ciutat Vella, se seguirán los criterios señalados en el Manual operativo del plan especial de establecimientos de concurrencia pública, hostelería y otras actividades en Ciutat Vella.

5.2. Determinaciones zonales (art. 23)

En el siguiente cuadro se detalla de forma resumida la posibilidad de tramitar nuevas autorizaciones de viviendas de uso turístico en zonas específicas, condicionada por el mantenimiento de la densidad zonal de aquella zona específica o en otras zonas.

POSIBLES ALTAS NUEVAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

ZE-1 (solo Ciutat Vella)	Se permiten tantas altas como bajas para su agrupación, cumpliendo las condiciones del Plan de usos de Ciutat Vella.*
ZE-1 (sin Ciutat Vella)	No se admiten.
ZE-2	Tantas altas como bajas haya en la ZE-2.
ZE-3	Tantas altas como bajas haya en la ZE-3. Hasta 387 establecimientos, entre las bajas de ZE-1 (sin Ciutat Vella y ZE-2).
ZE-4	No se admiten.

*Y cumpliendo también con los criterios del Manual operativo del Plan especial de establecimientos de concurrencia pública, hostelería y otras actividades en Ciutat Vella.

Las condiciones de implantación de nuevas viviendas de uso turístico en la ZE-2 y en la ZE-3 son las siguientes:

- a) Las que derivan de las determinaciones generales (apartado 5.1).
- b) Que la isla donde se pretende ubicar no supere la densidad máxima de 1,48 %, contando las viviendas de uso turístico que allí se ubican, de las viviendas existentes en la isla, o hasta colmar un edificio entero, excepto la planta baja, con un máximo de diez viviendas de uso turístico y, en su caso, con usos de no vivienda.

En los edificios donde se prevea la implantación de nuevas viviendas de uso turístico, el 100 % de la propiedad deberá solicitar y obtener la correspondiente autorización de modificación del uso del edificio. Esta autorización excluye la utilización de cualquier entidad como vivienda principal o secundaria, y deberá obtenerse con carácter previo a cualquier autorización de apertura de las viviendas de uso turístico que se quieran instalar en el edificio. En el Registro de la Propiedad tendrá que constar la prohibición expresa de que cualquier entidad de la edificación se pueda destinar a vivienda principal o secundaria.

BLOQUE III: REGULACIÓN DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS, ALBERGUES DE JUVENTUD Y RESIDENCIAS COLECTIVAS DOCENTES DE ALOJAMIENTO TEMPORAL EXISTENTES

6. OBRAS

NOTA: En este bloque se detallan las obras permitidas en establecimientos existentes con las condiciones autorizadas

(superficie y número de plazas).

Para la ampliación de superficie de estos establecimientos también se tendrá que atender a las consideraciones generales del artículo 9.

Ver “Anexo 6.a. Cuadro resumen de obras admitidas en los establecimientos debidamente autorizados”

“Anexo 6.b. Resumen de obras admitidas en los establecimientos autorizados”

6.1. Obras en ZE-1 (art. 15.4)

A los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal, debidamente autorizados, existentes en la zona 1 a la entrada en vigor del presente plan especial y que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se les aplicarán las siguientes determinaciones:

a) Se admiten, sin que en ningún caso puedan comportar un incremento del número de plazas existentes ni la creación de más establecimientos, las siguientes obras:

- Obras menores tipo I (comunicados diferidos), tipo II (comunicados inmediatos) y tipo III (enterados).
- Obras mayores. Se adjunta en el anexo A.6.b el cuadro resumen de obras mayores en establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal debidamente autorizados existentes.

Las obras mayores de consolidación, reforma o rehabilitación, cuando estas comporten una intervención global de los cimientos o de la estructura del edificio, aparte de cumplir con las condiciones 9.1.a, b y c, deberán reducir en un 20 % las plazas existentes.

b) No se admiten las obras que comporten la sustitución del edificio, aunque se mantenga la fachada o algún elemento estructural.

c) No se admiten modificaciones de la actividad que comporten destinar el establecimiento a una tipología genérica diferente a la que tiene reconocida en el censo.

Las cuatro tipologías genéricas son las siguientes:

- ✓ Establecimientos de alojamiento turístico (hoteles, hoteles de apartamentos, hostales, pensiones y apartamentos turísticos).
- ✓ Albergues de juventud.
- ✓ Residencias colectivas docentes destinadas a alojamiento temporal.
- ✓ Viviendas de uso turístico.

5. En los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal debidamente autorizados que se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirán exclusivamente las obras de reparación previstas en el artículo 108.2 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto.

6.2. Obras en ZE-2 (disposición transitoria tercera)

1. En los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal, existentes a la entrada en vigor del presente plan especial y que estén conformes con el planeamiento urbanístico anterior, se admiten todo tipo de obras siempre que se den de forma conjunta las siguientes condiciones:

- a) Que no comporten un incremento del número de plazas existentes ni la creación de más establecimientos.
- b) Que todo el tramo de calle que da frente a la fachada del acceso principal del local o el establecimiento tenga un ancho físico mínimo de 8 metros.
- c) Cuando se trate de establecimientos de menos de 50 plazas situados en calles con un ancho físico de entre 8 y 6 metros, para hacer las obras que comporten una intervención global en los cimientos o en la estructura del edificio será necesario tramitar un plan especial urbanístico (apartado 3.1.d).

2. Cuando los establecimientos a que se refiere el apartado anterior estén disconformes con el planeamiento urbanístico anterior o no cumplan con la condición establecida en el apartado b, se aplicarán las siguientes determinaciones:

a) Se admiten las obras admisibles para los establecimientos señalados, siempre que no comporten un incremento del número de plazas existentes ni la división en más establecimientos, en correspondencia con la clasificación del artículo 3 de la Ordenanza reguladora de los procedimientos de intervención municipal en las obras (BOPB 28/3/11), que son las siguientes:

- Obras menores tipo I (comunicados diferidos), tipo II (comunicados inmediatos) y tipo III (enterados).
- Obras mayores. Se adjunta en el anexo A.6.b el cuadro resumen de obras mayores en establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal debidamente autorizados existentes.

b) No se admiten las obras que comporten una intervención global en los cimientos o en la estructura del edificio, ni tampoco la sustitución del edificio, aunque se mantenga la fachada o algún elemento estructural.

c) No se admiten las modificaciones de la actividad que comporten destinar el establecimiento a una tipología genérica diferente a la que tiene reconocida según su clasificación.

Las cuatro tipologías genéricas son las siguientes:

- ✓ Establecimientos de alojamiento turístico (hoteles, hoteles de apartamentos, hostales, pensiones y apartamentos turísticos).
- ✓ Albergues de juventud.
- ✓ Residencias colectivas docentes destinadas a alojamiento temporal.
- ✓ Viviendas de uso turístico.

3. En los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal que se encuentren en situación de fuera de ordenación de acuerdo con el planeamiento anterior, se permitirán exclusivamente las obras de reparación previstas en el artículo 108.2 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto.

6.3. Obras en ZE-3, zona 4C y AT (disposición transitoria tercera)

1. En los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal existentes en la zona 3, en la zona 4C o en áreas de tratamiento específico a la entrada en vigor del presente plan especial y que estén conformes con el planeamiento anterior, se podrá autorizar todo tipo de obras, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) En caso de que la actuación comporte un incremento del número de plazas, se tendrá que cumplir con las condiciones generales establecidas en el artículo 9 del plan (apartado 3.1 del manual) y con las específicas establecidas para cada zona.

b) Cuando se trate de establecimientos de menos de 50 plazas situados en calles con un ancho físico de entre 8 y 6 metros, para hacer las obras que comporten una intervención global en los cimientos o en la estructura del edificio será necesario tramitar un plan especial urbanístico (apartado 3.1.d).

2. Cuando los establecimientos a los que se refiere el apartado anterior estén disconformes con el planeamiento urbanístico anterior, se aplicarán las siguientes determinaciones:

a) Se admiten las obras admisibles para los establecimientos señalados, siempre que no comporten un incremento del número de plazas existentes ni la división en más establecimientos, en correspondencia con la clasificación del artículo 3 de la Ordenanza reguladora de los procedimientos de intervención municipal en las obras (BOPB 28/3/11), que son las siguientes:

- Obras menores tipo I (comunicados diferidos), tipo II (comunicados inmediatos) y tipo III (enterados).
- Obras mayores. Se adjunta en el anexo A.6.b el cuadro resumen de obras mayores en establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal debidamente autorizados existentes.

b) No se admiten las obras que comporten una intervención global en los cimientos o en la estructura del edificio, ni tampoco la sustitución del edificio, aunque se mantenga la fachada o algún elemento estructural.

c) No se admiten las modificaciones de la actividad que comporten destinar el establecimiento a una tipología genérica diferente a la que tiene reconocida según su clasificación.

Las cuatro tipologías genéricas son las siguientes:

- ✓ Establecimientos de alojamiento turístico (hoteles, hoteles de apartamentos, hostales, pensiones y apartamentos turísticos).
- ✓ Albergues de juventud.
- ✓ Residencias colectivas docentes destinadas a alojamiento temporal.
- ✓ Viviendas de uso turístico.

3. En los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal que se encuentren en situación de fuera de ordenación de acuerdo con el planeamiento anterior, se permitirán exclusivamente las obras de reparación previstas en el artículo 108.2 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto.

BLOQUE IV: TRAMITACIÓN DEL INFORME PREVIO PEUAT EN EL CASO DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO, ALBERGUES DE JUVENTUD Y RESIDENCIAS COLECTIVAS DOCENTES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TEMPORAL

7. CONCEPTOS BÁSICOS

7.1. Guía de tramitación

La Ley 16/2015, de 21 de julio, de simplificación de la actividad administrativa de la Administración de la Generalitat y de los gobiernos locales de Cataluña y de impulso de la actividad económica determina que los establecimientos de alojamiento

turístico regulados en el PEUAT quedan sometidos a los regímenes de intervención de comunicación con certificación de ECA, comunicación o declaración responsable.

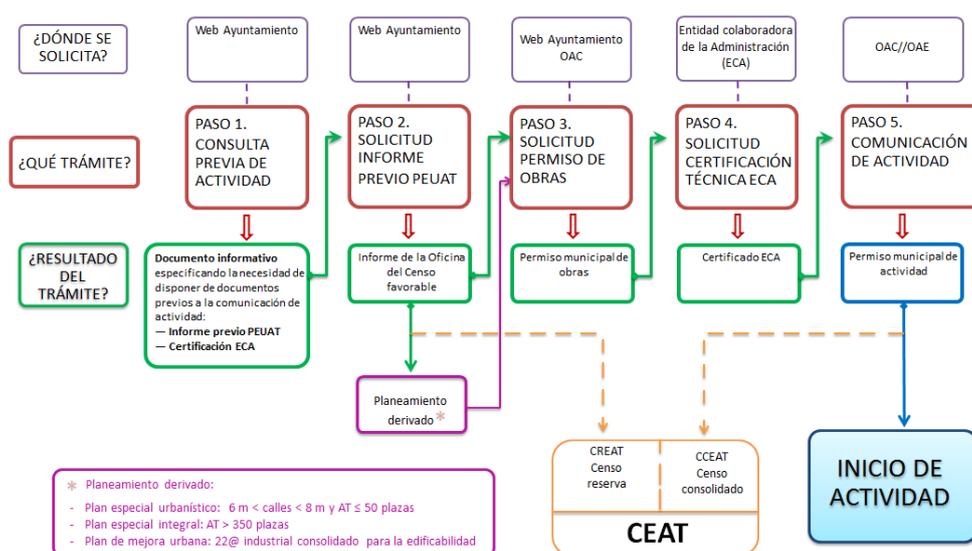
Estas tramitaciones deben realizarse una vez se han efectuado las obras e instalaciones. Esto puede comportar a las personas interesadas en implantar un nuevo establecimiento o incrementar el número de plazas de un establecimiento existente inseguridad jurídica, en la medida en que podrían realizar obras e instalaciones sin tener la certeza de que la actividad será admitida y cumplirá las condiciones establecidas en el PEUAT.

Se trata de garantizar la viabilidad de la apertura o ampliación de un establecimiento de alojamiento turístico, una vez efectuados los trámites establecidos en la normativa vigente, con las diversas autorizaciones relativas a las actividades y a las obras que puedan ser necesarias, y con total cumplimiento del PEUAT.

Es por ello por lo que se regula el informe urbanístico previo del PEUAT para las actividades que están reguladas en este plan, que determina la reserva del número de plazas.

En todo caso, en las solicitudes de licencias de obras y en la presentación de comunicados, es necesario que el interesado haga constar expresamente que las obras están destinadas a implantar un nuevo establecimiento de alojamiento turístico o a ampliar el número de plazas de uno existente.

Guía de trámites para implantar una nueva actividad o ampliar una existente, en el caso de establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas docentes destinadas a alojamiento temporal.



7.2. Definición

Según se especifica en el artículo 25 del PEUAT, el informe evalúa si se cumplen o no las condiciones establecidas en el PEUAT según el tipo de alojamiento y la zona donde se sitúa, y en caso de que se cumplan establece la reserva de plazas que el proyecto planteo hasta agotar la capacidad de crecimiento prevista.

El informe puede tener carácter favorable o desfavorable.

El informe es voluntario y tiene efectos con respecto a lo siguiente:

- El emplazamiento donde se quiere implantar un nuevo establecimiento o ampliar el número de plazas de un establecimiento ya existente.
- El número de plazas de alojamiento turístico que reserva.
- La reserva de plazas.
- La tipología de establecimientos.

En la solicitud del informe se pide, en el caso de alojamientos turísticos, albergues y residencias de estudiantes, la relación del peticionario con la titularidad de la parcela (propietario, inquilino u otros y, en este último caso, especificarla).

Este informe se puede pedir con carácter previo a la presentación de la solicitud de la licencia y/o comunicado de obras, y en caso de que se haya pedido y sea favorable, se adjuntará cuando se haga la tramitación del comunicado de la actividad, teniendo las plazas reservadas garantizadas.

Hay que tener en cuenta que en el informe no se evaluará ningún tipo de obras ni cumplimiento de otra normativa que no sea el PEUAT.

7.3. Aplicación del informe previo

Las actuaciones para las que se puede pedir y obtener de forma favorable el informe previo del PEUAT son las siguientes:

- Implantar un nuevo establecimiento de alojamiento turístico.
- Incrementar las plazas de un establecimiento existente.
- Modificar la tipología de un establecimiento existente (cuando implique cumplimiento de condiciones diferentes).
- Reducir las plazas de un establecimiento existente.

Se adjunta en el anexo A.1 la solicitud de informe previo de establecimientos turísticos.

Cualquier otra comunicación deberá ser notificada al Ayuntamiento mediante instancia genérica o específica (por ejemplo, TLA vivienda de uso turístico).

8. PROTOCOLO DE TRAMITACIÓN

8.1. Consulta previa

La consulta previa se realiza en el web del Ayuntamiento de Barcelona (www.bcn.cat), dentro del portal de trámites “Consulta del permiso para iniciar una actividad o instalación”, en “Información actividades no alimentarias”.

Se debe cumplimentar el formulario para saber qué tipo de comunicación habrá que llevar a cabo y la documentación necesaria para adjuntar a dicha comunicación. El resultado de la consulta puede ser el siguiente:

— *Admitida*: el documento resultante determina el régimen de intervención al que está sometida la actividad consultada y la documentación que debe adjuntarse a la presentación de la comunicación, indicando expresamente la necesidad de disponer de informe previo favorable del PEUAT, si la actividad consultada se encuentra incluida en un ámbito sometido a condiciones de distancia y/o densidad de acuerdo con el PEUAT.

Ejemplo resultado consulta hotel en ZE-3:

Resultado de la consulta

El régimen de intervención administrativa que es de aplicación, para el ejercicio de la actividad o actividades e instalaciones consultadas, de acuerdo con los anexos de la Instrucción para la aplicación de la Ordenanza municipal de actividades y de intervención integral de la Administración ambiental de Barcelona, a partir de la entrada en vigor de la Ley 20/2009, de prevención y control ambiental de actividades y posteriores modificaciones normativas, es el de:

Anexo 3.2. Comunicación previa de actividad con certificación EAC.

Documentación para la presentación del comunicado y para poder iniciar la actividad y/o instalación

Solicitud.

Fotocopia del DNI/NIF o NIE del titular.

Proyecto técnico (memoria, presupuesto y planos de emplazamiento E 1:1000 y del local 1:50).

Informe previo del PEUAT

Certificación del EAC con calificación de Admitida o Admitida a precario.

Para poder hacer las consultas y que el titular pueda comprobar de manera orientativa las condiciones de la calle se podrá consultar el plano del PEUAT en el web de búsqueda de ámbitos de planeamiento y calificaciones:

<http://w10.bcn.es/APPS/secwebambit/cercadorAc.do>.

El documento resultante informa de que la actividad que se quiere desarrollar resulta, en principio, conforme con la normativa urbanística vigente, de acuerdo con los parámetros y el emplazamiento que ha indicado, y no implica que la actividad sea conforme con el resto de legislación sectorial o general que sea de aplicación.

— *No admitida*: el documento resultante determina el motivo por el que la actividad consultada no es compatible con la normativa urbanística vigente.

Ejemplo del resultado de consulta de hotel en ZE-1:

Resultado de la consulta

La actividad está comprendida en el ámbito de la ZE-1 Zona de Decrecimiento Natural, de acuerdo con el Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos, donde no se admiten nuevos establecimientos de alojamiento turístico ni la ampliación de plazas de alojamiento turístico.

Los ejemplares cumplimentados de los instrumentos de planeamiento, gestión y convenios se pueden consultar presencialmente en el Departamento de Información y Documentación de la Gerencia de Ecología Urbana (Diagonal, 230, 2.ª planta. Horario de atención al público: información en el web <http://ajuntament.Barcelona.cat/ecologiaurbana>, en el apartado “Información urbanística”, haciendo clic en “Cita previa para información presencial”).

8.2. Solicitud de informe previo

Se ha creado un nuevo trámite para la tramitación de la solicitud y la consulta sobre toda la información relacionada, con los siguientes enlaces:

Catalán:

<https://w30.bcn.cat/APPS/portaltramits/portal/channel/default.html?&stpid=20170001247&style=empresa&language=ca>

Castellano:

<https://w30.bcn.cat/APPS/portaltramits/portal/channel/default.html?&stpid=20170001247&style=empresa&language=es>

También se podrá realizar el trámite de manera presencial, desde la Oficina de Atención a las Empresas (OAE), mediante instancia. Su web es la siguiente:

<http://empresa.barcelonactiva.cat/empresa/cat/qui-som/index.jsp>.

El modelo de solicitud se puede descargar en el siguiente enlace:

https://w9.bcn.cat/tramits/SSTT_Activitats/Instancia_Informe_previ_PEUAT_cat.pdf.

La solicitud también se puede recoger presencialmente en cualquier OAC (oficina de atención al ciudadano).

Para cualquier consulta sobre el PEUAT relativa al planeamiento urbanístico, se podrá pedir cita previa en el Departamento de Información Urbanística. Para más información, consulta el siguiente web:

<http://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/ca/serveis/la-ciutat-funciona/urbanisme-i-gestio-del-territori/informacio-urbanistica>.

En la solicitud de informe se hace una declaración responsable del cumplimiento de las condiciones requeridas, según el tipo de establecimiento turístico de que se trate:

Condiciones de obligado cumplimiento (en el caso de actividades nuevas) en los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas de alojamiento temporal (marcar casillas):

- Declaración responsable de que la actividad solicitada se sitúa en un edificio en que ninguna de las entidades ha sido destinada al uso de vivienda a fecha 1 de julio de 2015, cumpliendo con alguna de las dos casuísticas siguientes:
 - No uso de vivienda en el catastro.
 - Actividad vigente que ocupaba la totalidad de la vivienda.
- El edificio entero estará destinado a la actividad que se pretende implantar, con la única excepción de la planta baja, que se podrá destinar a otros usos admitidos siempre que no sean el de vivienda.
- Todo el tramo de la calle que da frente a la fachada del acceso principal del establecimiento tendrá un ancho físico mínimo de 8 metros.
- El establecimiento situado en una calle de entre 6 y 8 metros tendrá una capacidad < 50 plazas y tramitará un plan especial urbanístico.
- El edificio estará conforme al planeamiento urbanístico.
- El establecimiento no estará situado en un área de fuerte pendiente (según plano "P-3. Áreas con fuerte pendiente y anchos de calles < 8 metros"). En el caso de residencias, consúltese el artículo 12 del PEUAT.
- Cumple con todas las condiciones derivadas de las zonas (ZE), áreas de tratamiento (AT) y ejes principales (EP).

Condiciones de obligado cumplimiento para las viviendas de uso turístico:

- Declaración responsable de que la actividad solicitada se sitúa en un edificio en que ninguna de las entidades ha sido destinada al uso de vivienda a fecha 1 de julio de 2015, cumpliendo con alguna de las tres casuísticas siguientes (excepto Ciutat Vella):
 - No uso de vivienda en el catastro.
 - Actividad vigente que ocupaba la totalidad de la vivienda.
 - No había ninguna persona empadronada.
- Uso de vivienda en fecha actual.
- El uso será admitido por el planeamiento.
- La vivienda no se encuentra situada en la zona específica 4.
- Densidad máxima en la isla < 1,48 % o hasta 10 viviendas de uso turístico en edificio entero (artículo 23.4b) (excepto Ciutat Vella).
- La actividad no se encuentra situada en planta baja de edificio.
- Autorización de modificación de uso/actividad, para destinar todas las entidades a viviendas de uso turístico y otras actividades compatibles.

La documentación que habrá que aportar será la indicada en la instancia "Solicitud de informe previo de establecimientos turísticos", que corresponde a lo siguiente:

Documentación aportada por los establecimientos turísticos (excepto viviendas de uso turístico):

- Fotocopia DNI/NIF/NIE/CIF del titular (certificado digital en caso de que el trámite sea telemático).
- Fotocopia de los poderes del representante (en caso de que el titular sea persona jurídica o no firme la comunicación).
- Fotocopia del DNI/NIF/NIE/CIF del representante (en caso de que el titular sea persona jurídica o no firme la comunicación).

- Memoria explicativa con planos urbanísticos de emplazamiento y justificación gráfica, indicando las actividades del entorno con respecto al cumplimiento de las condiciones de distancia o densidad del PEUAT.
- Documento resultante de la consulta previa realizada en el portal de trámites del web del Ayuntamiento de Barcelona.
- Estudio topográfico de detalle, en su caso.
- Otros:

En el caso de las viviendas de uso turístico, la documentación aportada será diferente, y dependerá de si está en Ciutat Vella o en el resto de la ciudad:

Documentación aportada por las viviendas de uso turístico (excepto Ciutat Vella):

- Fotocopia DNI/NIF/NIE/CIF del propietario o titular de la actividad (certificado digital en caso de que el trámite sea telemático).
- Fotocopia de los poderes del representante (en caso de que el titular sea persona jurídica).
- Fotocopia del DNI/NIF/NIE/CIF del representante (en caso de que el titular sea persona jurídica o no firme la comunicación).
- Certificación del Registro de la Propiedad para acreditar la titularidad de la vivienda.
- Cédula de habitabilidad (fotocopia).
- Justificación del cumplimiento del artículo 23. Determinaciones zonales, apartados 1, 2 y 3 del PEUAT.
- Autorización de modificación de uso o actividad para destinar todas las entidades a viviendas de uso turístico y otras actividades compatibles.
 - N.º de expediente de licencia urbanística de edificio por vivienda de uso turístico y otros usos compatibles.
 - N.º de expediente de la licencia de obra mayor (cambio de uso).
- Documento justificativo del cumplimiento del artículo 23.4 del PEUAT. Nota simple del Registro de la Propiedad donde conste la inscripción de la licencia urbanística de edificio para viviendas de uso turístico, donde se excluye el uso del edificio para vivienda de carácter principal o secundario.

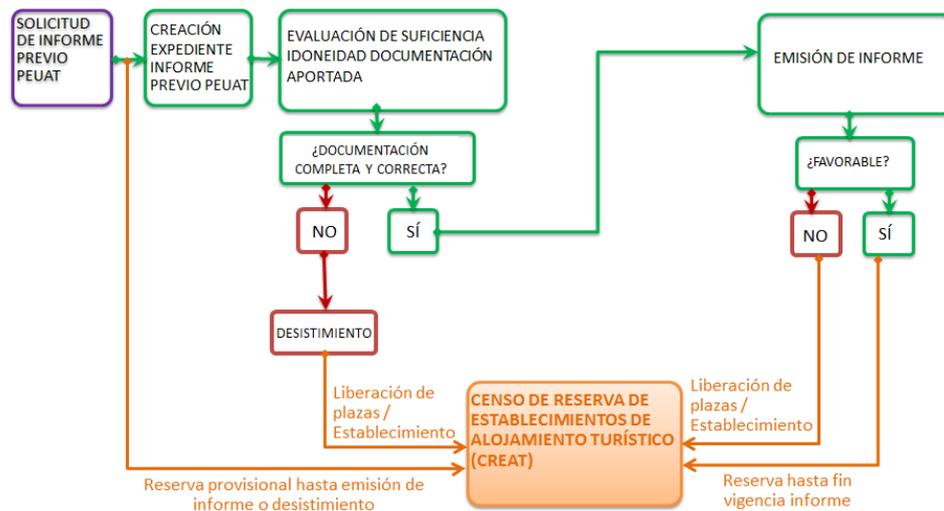
Documentación aportada por las viviendas de uso turístico (Ciutat Vella):

- Fotocopia DNI/NIF/NIE/CIF del propietario o titular de la actividad (certificado digital en caso de que el trámite sea telemático).
- Fotocopia de los poderes del representante (en caso de que el titular sea persona jurídica).
- Fotocopia del DNI/NIF/NIE/CIF del representante (en caso de que el titular sea persona jurídica o no firme la comunicación).
- Certificación del Registro de la Propiedad para acreditar la titularidad de la vivienda.
- Cédula de habitabilidad (fotocopia).
- Justificación del cumplimiento de la disposición adicional primera del PEUAT.
- Autorización de modificación de uso o actividad para destinar todas las entidades a viviendas de uso turístico y otras actividades compatibles.
 - N.º de expediente de licencia urbanística de edificio por vivienda de uso turístico y otros usos compatibles.
 - N.º de expediente de la licencia de obra mayor (cambio de uso).
- Nota simple del Registro de la Propiedad donde conste la inscripción de la licencia urbanística de edificio para viviendas de uso turístico, donde se excluye el uso del edificio para vivienda de carácter principal o secundario.

8.3. Tramitación

Dado que las condiciones para poder implantar o ampliar las plazas de los establecimientos dependen de las incidencias que afecten a las solicitudes presentadas, el informe previo favorable es la única manera de determinar el orden de preferencia a la hora de reservar la ocupación de las plazas previstas. Con este fin, se aplican los siguientes criterios:

1. Una vez recibida la solicitud se dará de alta el expediente, con la reserva de plazas provisional.
2. Se comprobará a la fecha de entrada de la solicitud, y según riguroso orden cronológico, la disponibilidad de plazas. En el caso de que no haya plazas disponibles, el informe será negativo (desfavorable), sin entrar a valorar la documentación adjunta a la solicitud.
3. En el caso de que, a la fecha de entrada de la solicitud, haya disponibilidad de plazas, se estudiará la propuesta. Si a la solicitud le falta documentación o no es correcta, el informe será negativo (desfavorable).
4. Si la solicitud se acompaña de la documentación completa y correcta, se reservarán de forma definitiva las plazas solicitadas (con la vigencia del informe).
5. En el caso de que se soliciten más plazas de las disponibles en aquella fecha, se reservará el número máximo disponible.
6. Se emitirá el informe favorable correspondiente.
7. El informe se debe emitir en el plazo máximo de un mes desde la fecha de entrada de la solicitud. El orden de emisión del informe previo se establecerá de acuerdo con la fecha en que entró la solicitud.



8.4. Resultado del informe previo

El informe previo resultante podrá ser:

- Favorable: de manera que las plazas informadas favorablemente se incorporan definitivamente al CREAT.
- Desfavorable: no se autorizan las plazas solicitadas y se liberan las plazas provisionalmente reservadas al CREAT. Entre otros, este caso se dará cuando no haya disponibilidad de plazas, cuando la solicitud no esté completa o cuando la documentación no sea correcta.

Antes de la entrega de este documento se debe haber hecho el pago de la tasa correspondiente indicada en la Ordenanza fiscal n.º 3.3, de tasas por servicios urbanísticos.

9. OTROS TRÁMITES

Para poder solicitar el informe previo, se tiene que tratar de parcelas que no tengan pendientes procesos de gestión urbanística, ni tengan que tramitar un planeamiento. Con las siguientes excepciones:

9.1. Planeamiento derivado determinado por el PEUAT

En este apartado se describen los supuestos donde se requiere la tramitación del informe previo del PEUAT antes de la tramitación de planeamiento urbanístico, para la reserva de plazas para establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal.

Plan especial urbanístico para la implantación de establecimientos de capacidad inferior a 50 plazas situados en calles de entre 6 y 8 metros (art. 9.d):

El plan deberá dar cumplimiento conjunto a las siguientes condiciones:

- Que el establecimiento se sitúe en un tramo de calle con un ancho físico igual o superior a 6 metros.
- Que el recorrido vial entre una calle de ancho físico igual o superior a 8 metros hasta la fachada del establecimiento tenga un ancho físico mínimo de 4,5 metros en cualquier punto de su recorrido.
- Que la propuesta haya sido informada favorablemente por los servicios competentes en materia de movilidad y seguridad y prevención de incendios, previa presentación del plan especial para su tramitación.

Plan especial integral para la implantación de establecimientos de capacidad superior a 350 plazas (art. 10):

El plan deberá justificar lo siguiente:

- a. La integración de la actuación en su entorno y la minimización de su impacto.
- b. La adecuada resolución de las diferentes problemáticas de accesibilidad y movilidad. Resolución que se tendrá que justificar a través de un estudio de evaluación de la movilidad generada, de acuerdo con el decreto 344/2006 o la normativa que lo sustituya.

En cualquier caso, habrá que reservar dentro de la propia parcela el espacio necesario para la parada y el estacionamiento de vehículos y para la realización de las operaciones de carga y descarga.

- c. El cumplimiento de los requerimientos establecidos por la normativa sectorial relativos a la actividad.
- d. La adopción de medidas de mejora de eficiencia energética y acústicas y otras medidas de sostenibilidad ambiental.

Para dar cumplimiento al punto 2d del artículo 10, será necesario, por una parte, justificar el marco legal vigente para estos tipos de actividad y, por otra, concretar las mejoras que se proponen.

Con carácter previo a su aprobación, la propuesta del Plan especial integral para la implantación de establecimientos de capacidad superior a 350 plazas será evaluada por la Comisión de Arquitectura, y deberá darse cumplimiento a las condiciones que determine.

Planeamiento derivado previsto por otros planes: Plan de mejora urbana, como actuación de transformación en el 22 @, para edificios industriales consolidados en razón de techo

El objeto de este tipo de planes es el de desarrollar las determinaciones de la "Modificación del PGM para la renovación de las áreas industriales del Poblenou-Distrito 22@bcn, en Barcelona" de 2006 (DOGC n.º 4654 de 14/6/2006), para desarrollar actuaciones de transformación en edificios industriales consolidados existentes, y se fundamenta en el artículo 10, apartado A, de la MPM22@, únicamente para edificios industriales consolidados en razón de techo.

9.2. Vigencia

La vigencia del informe previo establece la reserva de plazas en el CREAT. En el momento en que se pierde la vigencia, se liberan las plazas del CREAT sin posibilidad de volver a disponerlas si no es mediante la obtención de un nuevo informe previo del PEUAT.

El informe previo tiene una eficacia que se determina en lo mismo, a contar desde el día siguiente a la fecha de notificación. Durante este plazo pueden concurrir diferentes casuísticas:

- a) Que pase este plazo sin iniciar ningún expediente de obras o actividad, en este caso el informe previo perderá su vigencia.
- b) Que durante este plazo se solicite licencia o comunicado de obras o certificado previo al comunicado de actividades o plan especial.

En estos casos, la vigencia del informe previo será la siguiente:

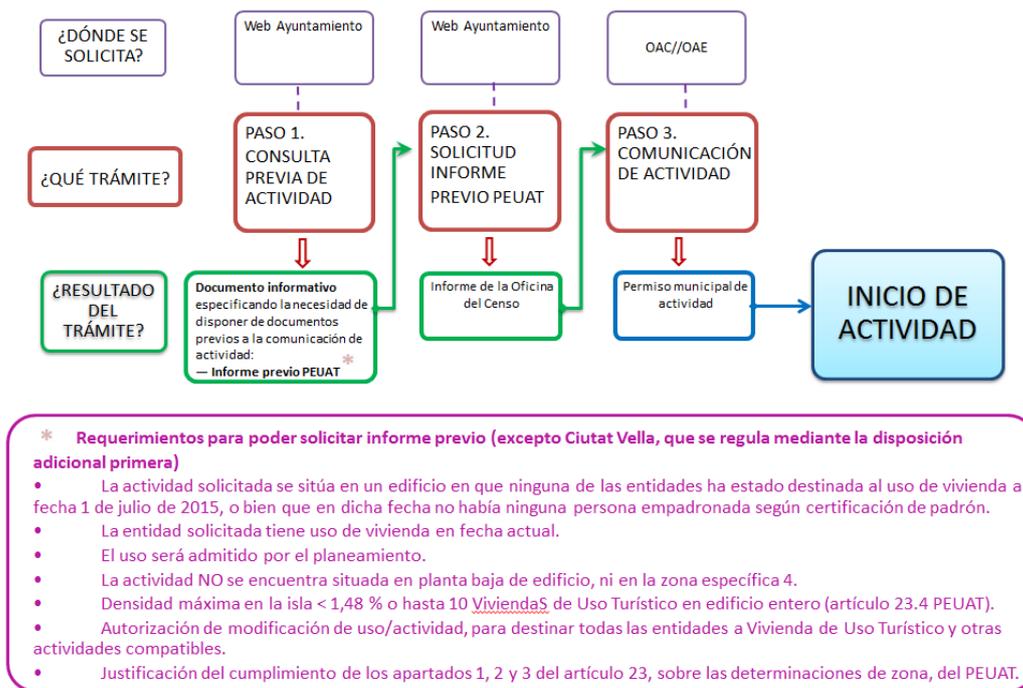
1. Durante la tramitación del planeamiento: en caso de que haya que tramitar un plan especial, este se tiene que presentar dentro del plazo determinado en el informe favorable del PEUAT, cuyo cómputo quedará interrumpido durante la tramitación del plan, que tendrá una duración máxima de 9 meses.
2. Durante la tramitación de las licencias de las obras mayores y comunicados diferidos de obras, siempre que se corresponda con la actividad objeto del informe y así se exprese en el expediente administrativo correspondiente.
3. Durante el plazo de inicio y ejecución de las obras, en el caso de licencias de obras mayores, y durante el plazo de ejecución, en el caso de comunicados inmediatos o diferidos, con las prórrogas correspondientes.
4. Durante el plazo de tres meses más para presentar la comunicación con certificación previa. Este plazo se computa desde el día siguiente a la finalización de las obras o instalaciones o, en su caso, a partir de los plazos otorgados en las licencias y prórrogas correspondientes de obras mayores y menores y comunicados diferidos, en su caso.

La no aprobación del planeamiento a que se refiere el punto 1 o la no concesión de las obras, por el motivo que sea: no admisión a trámite o denegación, en el caso de licencias de obras mayores, o de ineficacia del procedimiento, en el caso de comunicados diferidos, derivará en una pérdida de la reserva de plazas si no se presenta de nuevo el planeamiento o el procedimiento de obras dentro del plazo inicial determinado en el mismo informe previo. En caso de que haya transcurrido el plazo inicial, el informe debe pedirse de nuevo.

En el caso de dejar sin efecto un comunicado de actividad (siempre y cuando no sea de la ZE1, ya que esta se trata de una zona de decrecimiento natural), las plazas de este comunicado se liberarán y estas volverán a computar como plazas del CREAT.

BLOQUE V: TRAMITACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

10. PROTOCOLO DE TRAMITACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO



La consulta previa se realiza, al igual que para el resto de actividades reguladas en el PEUAT, en el web del Ayuntamiento de Barcelona (www.bcn.cat), dentro del portal de trámites “Consulta del permiso para iniciar una actividad o instalación”, en “Información actividades no alimentarias”.

El resultado de la consulta puede ser el siguiente:

— *Admitida*: el documento resultante determina el régimen de intervención al que está sometida la actividad consultada y la documentación que se debe adjuntar a la presentación de la comunicación, indicando expresamente la necesidad de disponer de informe previo favorable del PEUAT, y del cumplimiento de las condiciones específicas.

— *No admitida*: el documento resultante determina el motivo por el que la actividad consultada no es compatible con la normativa urbanística vigente.

El informe previo comprobará el cumplimiento de todos los requisitos señalados en el PEUAT para las viviendas turísticas. Hay que tener en cuenta que a fecha de publicación del PEUAT no hay una bolsa de plazas de viviendas de uso turístico y, por tanto, no se pueden implantar nuevas actividades. Solo en caso de que haya una disminución de las viviendas de uso turístico en los censos de las zonas ZE-1 (no distrito de Ciutat Vella) y ZE-2, habrá nuevas autorizaciones en la zona ZE-2 y ZE-3, con los requerimientos del artículo 23 del PEUAT. Este punto se tendrá que justificar documentalmente en la solicitud de informe previo.

El informe previo favorable, en el caso de las viviendas de uso turístico, tendrá la vigencia que determine el mismo informe. Una vez se obtenga se podrá tramitar el correspondiente comunicado de viviendas turísticas.

Para las viviendas turísticas que se encuentren en el distrito de Ciutat Vella, se seguirán los requisitos señalados en la disposición adicional primera del PEUAT, y en su Manual operativo del pan especial de establecimientos de concurrencia pública, hostelería y otras actividades en Ciutat Vella.

10.1. Otros trámites relacionados con las viviendas de uso turístico

Con el fin de dar cumplimiento al artículo 23.6 del PEUAT, sobre la figura de autorización de modificación de uso o actividad, para destinar todas las entidades a viviendas de uso turístico y otras actividades compatibles. Se podrá hacer mediante una licencia de obra mayor de cambio de uso, en caso de que el edificio no esté destinado a vivienda, o una licencia urbanística de edificio para viviendas de uso turístico y otros usos compatibles, en caso de edificios de viviendas. Estas dos licencias serán previas a la solicitud de informe previo de establecimientos turísticos y, por tanto, también serán previas a cualquier comunicado de apertura de las viviendas de uso turístico.

El 100 % de la propiedad de la totalidad de las entidades (con acceso por la escalera de vecinos) deberá solicitar la correspondiente autorización de modificación de uso o actividad, para destinar la totalidad de las entidades a la actividad de viviendas de uso turístico y otras actividades compatibles.

Deberá constar inscrita en el Registro de la Propiedad la prohibición expresa de que cualquier entidad de la edificación se pueda destinar a vivienda principal o secundaria, tanto si se tramita una licencia de obra mayor de cambio de uso como si se tramita una licencia urbanística del edificio. En el caso de la licencia de obra mayor de cambio de uso se debe especificar el uso específico que tendrá el edificio, es decir, el uso de vivienda turística y otras actividades compatibles.

Licencia urbanística de edificio para vivienda de uso turístico y otros usos compatibles:

Esta licencia concretará el uso urbanístico del edificio en uso de vivienda de uso turístico y otros usos compatibles. Se solicitará en aquellos casos en los que el uso del edificio sea el de uso de vivienda, pero que no lo fuera a fecha 1 de julio de 2015 o se pueda demostrar que quedaba libre de ocupantes en la misma fecha. Como condición de eficacia, se deberá inscribir la licencia en el Registro de la Propiedad.

Una vez obtenida esta licencia urbanística, se deberá solicitar y obtener el correspondiente informe previo de establecimientos turísticos, previo al comunicado de actividad para cada una de las entidades del edificio.

En el supuesto de que, con posterioridad a la obtención de esta licencia urbanística, se quiera transformar una entidad del edificio que no sea vivienda en vivienda de uso turístico, se tendrá que obtener previamente la correspondiente licencia de cambio de uso. Esta vivienda no se podrá destinar a vivienda principal o secundaria.

La instancia de solicitud de esta licencia se encuentra en el siguiente enlace:

<https://w30.bcn.cat/APPS/portaltramits/portal/channel/default.html?&stpid=20170001247&style=empresa&language=ca>.

Se adjunta en el anexo A.2 el modelo "Solicitud de licencia urbanística de edificio de uso turístico y otros usos compatibles".

Cabe recordar que, en el ámbito del distrito de Ciutat Vella, las viviendas de uso turístico contempladas en el censo pueden agruparse en edificios en los que no exista ninguna entidad destinada a vivienda principal o secundaria, siguiendo las directrices señaladas en la disposición adicional primera del PEUAT. Con el fin de garantizar que el edificio se destinará a viviendas turísticas y que las entidades cumplirán los requisitos urbanísticos recogidos en el Plan de usos de Ciutat Vella, se debe solicitar y obtener también una licencia urbanística previa al inicio de la actividad que concrete el uso urbanístico del edificio como vivienda de uso turístico y otros usos, siguiendo los criterios señalados en el Manual operativo del Plan especial de establecimientos de concurrencia pública, hostelería y otras actividades en Ciutat Vella.

El modelo de solicitud de "Licencia urbanística de edificio de uso turístico y otros usos compatibles" será el mismo en toda la ciudad, pero la "Declaración responsable" que debe acompañar a esta solicitud tiene un modelo diferente para el distrito de Ciutat Vella.

Con la entrega de la licencia urbanística, el Ayuntamiento constata que se cumplen las condiciones urbanísticas que recoge el PEUAT para ejercer la actividad de vivienda de uso turístico y otros usos compatibles en el edificio solicitado, quedando excluido el uso de vivienda convencional principal o secundaria. La entrega de esta licencia no supone la obtención favorable del informe previo de establecimientos turísticos.

Las entidades que se destinen a vivienda de uso turístico deben disponer de la cédula de habitabilidad y cumplir en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigidas en las viviendas, así como dar cumplimiento a todos los requerimientos del título II del Decreto 159/2012.

BLOQUE VI: MANTENIMIENTO Y GESTIÓN DEL CENSO

Se crea la oficina del censo con el fin de facilitar la correcta aplicación del PEUAT, mantener en todo momento el censo actualizado y comprobar el cumplimiento de las condiciones de implantación.

11. CONCEPTOS CEAT, CCEAT, CREAT

El censo de establecimiento de alojamientos turísticos es el listado de plazas de alojamiento turístico y de establecimientos de alojamientos turístico, albergues de juventud, residencias colectivas de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico con permiso municipal de actividad vigente, en el que constan las plazas de alojamiento turístico de los establecimientos.

El censo de establecimientos (CEAT) está formado, a su vez, por dos censos, el censo consolidado de establecimientos de alojamiento turístico actualmente existentes con plazas de alojamiento turístico consolidadas y contabilizadas (CCEAT) y el censo de reserva de plazas de alojamiento turístico reservadas para las futuras implantaciones o ampliaciones (CREAT).

El censo se mantendrá actualizado mediante herramientas de gestión de datos, correspondientes a los programas informáticos de licencias de actividad y de informes urbanísticos y herramientas de soporte gráfico.

Disposiciones adicionales

PRIMERA. Las vigencias establecidas en el apartado 9.2 serán aplicables también a los otros informes previos de actividades reguladas en régimen de densidad y distancia en otros planeamientos, como el Plan especial urbanístico para la ordenación territorial de los clubes y asociaciones de consumidores de cannabis en la ciudad de Barcelona (BOPB 10/6/2016), los planes de usos de pública concurrencia de los distritos y para futuros informes previos de actividades derivados de planeamientos urbanísticos que regulen densidades y distancias.

SEGUNDA. Bajas viviendas de uso turístico. Las autorizaciones administrativas de viviendas de uso turístico que se dejen sin efecto en el marco de un procedimiento de disciplina o bien de comprobación de los cumplimientos de los requisitos para el ejercicio de la actividad causarán baja de la actividad en el censo y, por tanto, implicarán una disminución de la densidad máxima de viviendas de uso turístico habilitadas legalmente en la ciudad.

Este manual no queda definitivamente cerrado a la espera de su desarrollo durante el primer año de vigencia del PEUAT; asimismo, el censo que se publicará quedará abierto a posibles correcciones de errores.

ANEXOS

SOLICITUD DE INFORME PREVIO DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

Núm. informe:

(a rellenar por el Ayuntamiento)

Motivo de la solicitud: Nueva actividad Ampliación de plazas turísticas Reducción de plazas turísticas**1.- Datos del titular y representante (obligatorio si el titular es persona jurídica)****Nombre y apellidos /Razón social:****NIF/DNI/NIE**

Domicilio:..... núm.:piso, puertaLocalidad y CP.....

Teléfono ☎ Fax ☎ e-mail @

Representante: Nombre y apellidos:DNI/NIE:

Domicilio:..... núm.:piso, puertaLocalidad y CP.....

Teléfono ☎ Fax ☎ e-mail @ (obligatorio).....

EXPONE:

Que de acuerdo con la legislación vigente presenta frente este Ayuntamiento los datos y documentación que se relaciona y **solicita**:

Que previas las comprobaciones oportunas, le sea admitida, se inicie el trámite correspondiente y se le entregue el **INFORME PREVIO** de la actividad planteada.

Barcelona, de del 201..

Firma del titular o representante

2. Emplazamiento de la actividad a implantar:

CalleNúm..... Local..... Piso.....Puerta.....

Coordenadas UTM de la puerta principal: X; Y

3. Descripción de la actividad a implantar (marcar casillas correspondiente): Hotel Hotel-apartamento

Número de estrellas:

 Establecimiento de apartamentos turísticos Pensión/Hostal Albergue de Juventud Residencia colectiva de alojamiento temporal Vivienda de uso turístico (HUT)Superficie construida: m².Nº Plazas ampliadas o reducidas :.....(en caso de ampliación o reducción)Nº Plazas de alojamiento turístico **total**:plazas**4. Relación del peticionario con la titularidad de la parcela a los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas de alojamiento temporal (marcar casillas correspondientes):**

- Propietario
- Arrendatario
- Otros
- Especificar.....

5. Ubicación de acuerdo con el Plan (marcar casilla correspondiente):

Ubicación de acuerdo con el Plan (marcar casillas correspondientes):

Zona específica ZE-1

Zona específica ZE-2: Zona específica ZE-2 Eje principal Área de Tratamiento Específico (ATE)

Zona específica ZE-3: Zona específica ZE-3 Eje principal Área de Tratamiento Específico (ATE)

Zona específica ZE-4:

Subzona 4A (ámbito Marina del Prat Vermell)

Subzona 4B (ámbito Marina de La Sagrera)

Subzona 4C (ámbito 22@Nord)

6. Condiciones de obligado cumplimiento (en el caso de actividades nuevas), a los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas de alojamiento temporal (marcar casillas)

- Declaración responsable que la actividad solicitada se sitúa en un edificio donde ninguna de las entidades ha estado destinada al uso de vivienda a fecha 1 de julio de 2015, cumpliendo con alguna de las dos casuísticas siguientes:
 - No uso de vivienda en el catastro
 - Actividad vigente que ocupaba la totalidad de la vivienda
- El edificio entero estará destinado a la actividad que se pretende implantar, con la única excepción de la planta baja que se podrá destinar a otros usos admitidos siempre que no sean el de vivienda.
- Todo el tramo de la calle que da frente a la fachada del acceso principal del establecimiento tendrá un ancho físico mínimo de 8m.
- El establecimiento situado en una calle entre 6 y 8 m, tendrá una capacidad < 50 plazas y tramitará un Plan especial urbanístico.
- El edificio estará conforme al planeamiento urbanístico
- El establecimiento **NO** estará situado en un área de fuerte pendiente (Según plano P.3. "Àrees amb forta pendent i amples de carrers < 8m". Le informamos que el ejemplar completo del "Pla Especial Urbanístic d'Al·lotjaments Turístics" lo puede consultar telemáticamente al sitio web <http://ajuntament.Barcelona.cat/ecologiaurbana>, en el apartado de Información Urbanística, accediendo al Buscador de Planeamiento, Calificaciones y Convenios o presencialmente al Departamento de Información y Documentación de la Gerencia de Ecología solicitando en el dicho sitio web 'Cita previa para información. En el caso de residencias mirar el artículo 12 del PEUAT.
- Cumple con totes las condiciones derivadas de las zonas (ZE), áreas de tratamiento (AT) y ejes principales (EP).

7. Condiciones de obligado cumplimiento para las Viviendas de uso turístico (HUTS)

- Declaración responsable que la actividad solicitada se sitúa en un edificio donde ninguna de las entidades ha estado destinada al uso de vivienda a fecha 1 de julio de 2015, cumpliendo con alguna de las tres casuísticas siguientes (Excepto Ciutat Vella):
 - No uso de vivienda en el catastro
 - Actividad vigente que ocupaba la totalidad de la vivienda
 - No había ninguna persona empadronada
- Uso de vivienda a fecha actual.
- El uso será admitido por planeamiento.
- La vivienda **NO** se encuentra situada en la Zona Especifica 4.
- Densidad máxima a la manzana < 1,48 % o hasta 10 HUTS en edificio entero (artículo 23.4b). (Excepto Ciutat Vella)
- La actividad **NO** se encuentra situada en planta baja de edificio.
- Autorización de modificación de uso/actividad, para destinar todas las entidades a HUTS y otras actividades compatibles.

8. Documentación aportada para los establecimientos turísticos (excepto HUTS):

- Fotocopia DNI/NIF/NIE/CIF del titular (certificado digital en caso que el trámite sea telemático).
- Fotocopia de los poderes del representante (caso que el titular sea persona jurídica o no firme la comunicación)
- Fotocopia del DNI/NIF/NIE/CIF del representante (caso que el titular sea persona jurídica o no firme la comunicación)
- Memoria explicativa con planos urbanísticos de emplazamiento y justificación gráfica indicando las actividades del entorno respeto al cumplimiento de las condiciones de distancia o densidad del PEUAT.
- Documento resultante de la consulta previa de actividades realizada al portal de trámites de la web del Ayuntamiento de Barcelona.
- Estudio topográfico de detalle, si procede.
- Otros:

9. Documentación aportada por los HUTS (Excepto Ciutat Vella):

- Fotocopia DNI/NIF/NIE/CIF del propietario / titular de la actividad (certificado digital en caso que el trámite sea telemático).
- Fotocopia de los poderes del representante (caso que el titular sea persona jurídica)
- Fotocopia del DNI/NIF/NIE/CIF del representante (caso que el titular sea persona jurídica o no firme la comunicación)
- Certificación del registro de la Propiedad para acreditar la titularidad de la vivienda
- Cédula de habitabilidad (fotocopia).
- Justificación del cumplimiento del artículo 23. Determinaciones zonales, apartados 1,2 y 3 del PEUAT.
- Autorización de modificación de uso /actividad, para destinar todas las entidades a HUTS y otras actividades compatibles.
 - Nº de expediente de Licencia urbanística de edificio para vivienda de uso turístico y otros usos compatibles.
 - Nº de expediente de la Licencia de obra mayor (cambio de uso).
- Documento justificante del cumplimiento del artículo 23.4 del PEUAT.
- Nota simple del Registro de la Propiedad donde conste la inscripción de la licencia urbanística de edificio para viviendas de uso turístico, donde se excluye el uso del edificio para vivienda de carácter principal o secundario.

10. Documentación aportada por los HUTS (Ciutat Vella):

- Fotocopia DNI/NIF/NIE/CIF del propietario / titular de la actividad (certificado digital en caso que el trámite sea telemático).
- Fotocopia de los poderes del representante (caso que el titular sea persona jurídica)
- Fotocopia del DNI/NIF/NIE/CIF del representante (caso que el titular sea persona jurídica o no firme la comunicación)
- Certificación del registro de la Propiedad para acreditar la titularidad de la vivienda
- Cédula de habitabilidad (fotocopia).
- Justificación del cumplimiento de la disposición adicional primera del PEUAT
- Autorización de modificación de uso /actividad, para destinar todas las entidades a HUTS y otras actividades compatibles.
 - Nº de expediente de Licencia urbanística de edificio para vivienda de uso turístico y otros usos compatibles.
 - Nº de expediente de la Licencia de obra mayor (cambio de uso).
- Nota simple del Registro de la Propiedad donde conste la inscripción de la licencia urbanística de edificio para viviendas de uso turístico, donde se excluye el uso del edificio para vivienda de carácter principal o secundario.

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el sistema informático del Ayuntamiento de Barcelona y solamente se podrán ceder de conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, del 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, pudiendo el interesado ejercer derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, tal y como establece el artículo 5 de dicha ley.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar, de conformidad con lo que prevé el artículo 69.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



DECLARACIÓN RESPONSABLE CONFORME LA ACTIVIDAD NO REQUIERE INFORME PEUAT

1.- Datos del propietario/a titular de la actividad
Nombre o Razón Social: NIF/DNI/NIE
Domicilio:núm.: esc., piso, puerta Código Postal ☒
Municipio Teléfono ☎ Fax ☎ e-mail @

2.- Datos del representante del propietario titular de la actividad solamente rellenar si no firma el propietario
Nombre o Razón Social: NIF/DNI/NIE
Domicilio:núm.: esc., piso, puerta Código Postal ☒
Municipio Teléfono ☎ Fax ☎ e-mail @

3.- Datos de la actividad que se quiere implantar
Domicilio:núm.: Código Postal ☒
Relación de epígrafe y descripción según OMAIIAA: 12.36/2e Residencia para estudiantes

DECLARA bajo su responsabilidad que,
- La actividad no requiere reserva de plazas porque se cumple que: <ul style="list-style-type: none"> o Solamente admite personas que integren la comunidad universitaria o educativa

Y a los efectos oportunos se firma,

El titular propietario O su representante	El técnico	EAC
---	------------	-----

Barcelona, de del 201...

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar, de conformidad con lo que prevé el artículo 69.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el sistema informático del Ayuntamiento de Barcelona y solamente se podrán ceder de conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, del 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, pudiendo el interesado ejercer derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, tal y como establece el artículo 5 de la dicha ley.

SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICIO PARA VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y OTROS USOS/ACTIVIDADES COMPATIBLES

1.- Datos del solicitante y representante (obligatorio si el solicitante es persona jurídica)
Nombre y apellidos /Razón social:
NIF/DNI/NIE
Domicilio:..... núm.:piso, puertaLocalidad y CP.....
Teléfono ☎ Fax 📠 e-mail @
Representante: Nombre y apellidos:DNI/NIE:
Domicilio:..... núm.:piso, puertaLocalidad y CP.....
Teléfono ☎ Fax 📠 e-mail @ (obligatorio).....

EXPONE:

Que de acuerdo con la legislación vigente presenta frente este Ayuntamiento los datos y documentación que se relaciona y **solicita**:

Licencia para a la concreción del uso urbanístico del edificio para poder destinar, posteriormente, sus viviendas a la actividad de vivienda de uso turístico.

De esta forma, se da cumplimiento al régimen vigente en virtud del artículo 23.3.6 del Pla especial urbanístico para la ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, residencias colectivas de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico a la ciudad de Barcelona,

Barcelona, de del 201.....

Firma del solicitante o representante

2. Ubicación del edificio de acuerdo con el Plan (marque las casillas correspondientes):

Distrito:	Zona específica:	
<input type="checkbox"/> Ciutat Vella		
<input type="checkbox"/> Eixample:	<input type="checkbox"/> Zona específica ZE-2	
<input type="checkbox"/> Sants-Montjuïc:	<input type="checkbox"/> Zona específica ZE-2	<input type="checkbox"/> Zona específica ZE-3
<input type="checkbox"/> Les Corts:	<input type="checkbox"/> Zona específica ZE-2	<input type="checkbox"/> Zona específica ZE-3
<input type="checkbox"/> Sarrià-Sant Gervasi:	<input type="checkbox"/> Zona específica ZE-2	<input type="checkbox"/> Zona específica ZE-3
<input type="checkbox"/> Gràcia:	<input type="checkbox"/> Zona específica ZE-2	
<input type="checkbox"/> Horta-Guinardó:	<input type="checkbox"/> Zona específica ZE-2	<input type="checkbox"/> Zona específica ZE-3
<input type="checkbox"/> Nou Barris:		<input type="checkbox"/> Zona específica ZE-3
<input type="checkbox"/> Sant Andreu:		<input type="checkbox"/> Zona específica ZE-3
<input type="checkbox"/> Sant Martí:	<input type="checkbox"/> Zona específica ZE-2	<input type="checkbox"/> Zona específica ZE-3



3. Datos del edificio:

Calle Núm.....
Coordenadas UTM de la puerta principal: X; Y

El edificio está formado por las siguientes entidades, que tienen el uso urbanístico y en ellas se desarrollan las actividades que se señalan:

	Piso y puerta	Uso urbanístico	Actividad
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			



INSTRUCCIONES

Es necesario indicar todas las entidades de las que está formado el edificio tanto si es destinado a vivienda de uso turístico como si es destinado a cualquier otro uso/actividad. En cualquier caso, el uso turístico no es compatible con el uso de residencia habitual o secundaria de ninguna otra entidad.

A la columna “piso y puerta” indicar la denominación: bajos 1a, principal 1a, entresuelo, 1r 1a, 4t 2a, ático...

A la columna “uso urbanístico” se tiene que indicar el uso urbanístico que tiene la entidad, que tiene de ser, necesariamente, vivienda, residencial, comercial, oficinas, industrial, sanitario, religioso y cultural, recreativo, deportivo, comercial, estacionamiento o garaje-aparcamiento.

A la columna “actividad”, si a la entidad se desarrolla alguna actividad que requiera de autorización, hay que indicar la descripción que conste en el título habilitante (comunicación o licencia).

En el caso de que haya más entidades, se puede volver a imprimir esta misma hoja.

3. Documentación aportada

- Fotocopia DNI/NIF/NIE/CIF de cada uno de los propietarios.
- Fotocopia de los poderes del representante (en caso que el titular sea persona jurídica o no firme la comunicación)
- Fotocopia del DNI/NIF/NIE/CIF del representante (en caso que el solicitante sea persona jurídica o no firme la comunicación)
- Certificado del Registro de la propiedad
- Datos del edificio y sus entidades
- Declaración responsable de cada uno de los propietarios

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el sistema informático del Ayuntamiento de Barcelona y solamente se podrán ceder de conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, del 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, pudiendo el interesado ejercer derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, tal y como establece el artículo 5 de dicha ley.



DECLARACIÓN RESPONSABLE QUE ACOMPAÑA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICIO PARA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO Y OTROS USOS COMPATIBLES (Dto. Ciutat Vella)

1.- Datos del propietario/a
Nombre o Razón Social: NIF/DNI/NIE
Domicilio: núm.: esc. , piso, puerta Código Postal ☒
Municipio Teléfono ☎ Fax ☐ e-mail @

2.- Datos del representante del propietario titular de la actividad (**) solamente rellenar si no firma el propietario
Nombre o Razón Social: NIF/DNI/NIE
Domicilio: núm.: esc., piso, puerta Código Postal ☒
Municipio Teléfono ☎ Fax ☐ e-mail @

3.- Datos del inmueble
Domicilio: núm.: esc. , piso, puerta Código Postal ☒

DECLARA bajo su responsabilidad que,
<ul style="list-style-type: none"> - La vivienda se encuentra desocupada y que el procedimiento de desocupación se ha ajustado a la legalidad vigente, encontrándome en disposición de acreditar la desocupación en cualquier momento de la vigencia de la Licencia a requerimiento municipal. - La vivienda dispone de la cédula de habitabilidad
ACEPTO la imposibilidad de utilizar la entidad de mi propiedad descrita en este impreso como vivienda principal o secundaria para cualquier persona y bajo cualquier título de ocupación, una vez sea otorgada la licencia urbanística del edificio para destinar las viviendas a uso turístico, y mientras esta licencia y estos usos sean vigentes.

I a los efectos oportunos se firma,

Barcelona, de del 201...

La inexactitud, la falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que forme parte, se incorpore o se adjunte a una declaración responsable, determinará, previa la instrucción del procedimiento oportuno, la denegación de la licencia, la resolución de la misma si esta ya hubiera estado otorgada o la declaración de la ineficacia de la comunicación presentada, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas en que haya podido incurrir la persona declarante.

MODELO NORMALIZADO DRPAC-XX -: El formulario modificado, incompleto o sin firma no tendrá validez

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el sistema informático del Ayuntamiento de Barcelona y solamente se podrán ceder de conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, del 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, pudiendo el interesado ejercer derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, tal y como establece el artículo 5 de 1 dicha ley.

DECLARACIÓN RESPONSABLE QUE ACOMPAÑA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICIO PARA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO Y OTRAS ACTIVIDADES COMPATIBLES (Excepto Ciutat Vella)

1.- Datos del propietario/a
Nombre o Razón Social: NIF/DNI/NIE
Domicilio:núm.: esc., piso, puerta Código Postal ☒
Municipio Teléfono :..... Fax :... e-mail @

2.- Datos del representante del propietario titular de la actividad (**) solamente rellenar si no firma el propietario
Nombre o Raó Social: NIF/DNI/NIE
Domicilio:núm.: esc., piso, puerta Código Postal ☒
Municipio:..... Teléfono ☎ Fax ☎ e-mail @

3.- Ubicación y datos del inmueble
Distrito:
Domicilio:núm.: esc., piso, puerta Código Postal ☒

DECLARA bajo su responsabilidad que,
<ul style="list-style-type: none">- A fecha 1/07/2015, no había ninguna persona empadronada en esta vivienda, ni tenía uso de vivienda.- La actividad es admitida por el planeamiento.- La vivienda dispone de la cédula de habitabilidad
ACEPTO la imposibilidad de utilizar la entidad de mi propiedad descrita en este impreso como vivienda principal o secundaria para cualquier persona y bajo cualquier título de ocupación, una vez sea otorgada la licencia urbanística del edificio para destinar las viviendas a uso turístico, y mientras esta licencia y estos usos sean vigentes.

I a los efectos oportunos se firma,

Barcelona, de del 201...

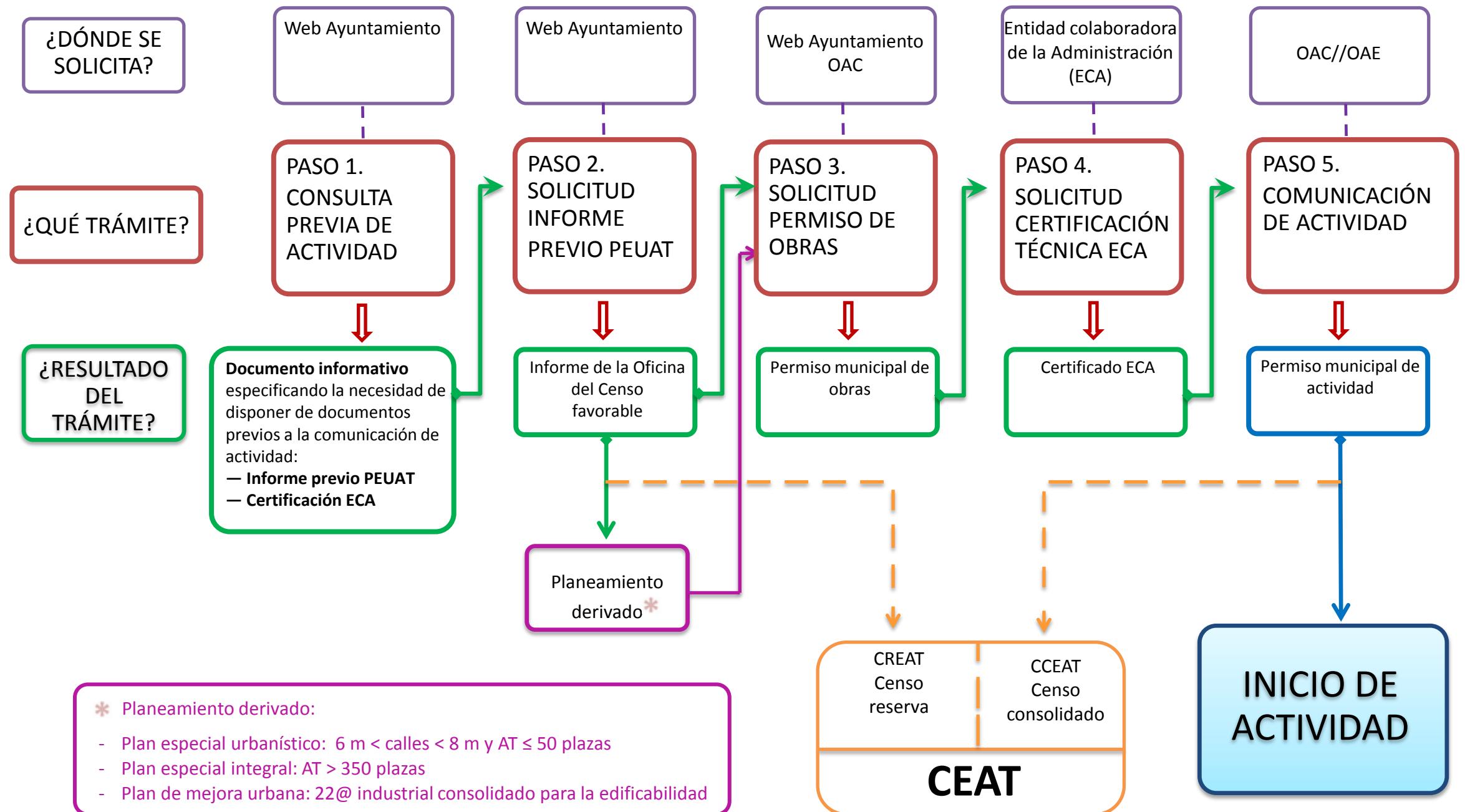
La inexactitud, la falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que forme parte, se incorpore o se adjunte a una declaración responsable, determinará, previa la instrucción del procedimiento oportuno, la denegación de la licencia, la resolución de la misma si esta ya hubiera estado otorgada o la declaración de la ineficacia de la comunicación presentada, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas en que haya podido incurrir la persona declarante.

MODELO NORMALITZADO DRPAC-XX -: El formulario modificado, incompleto o sin firma no tendrá validez

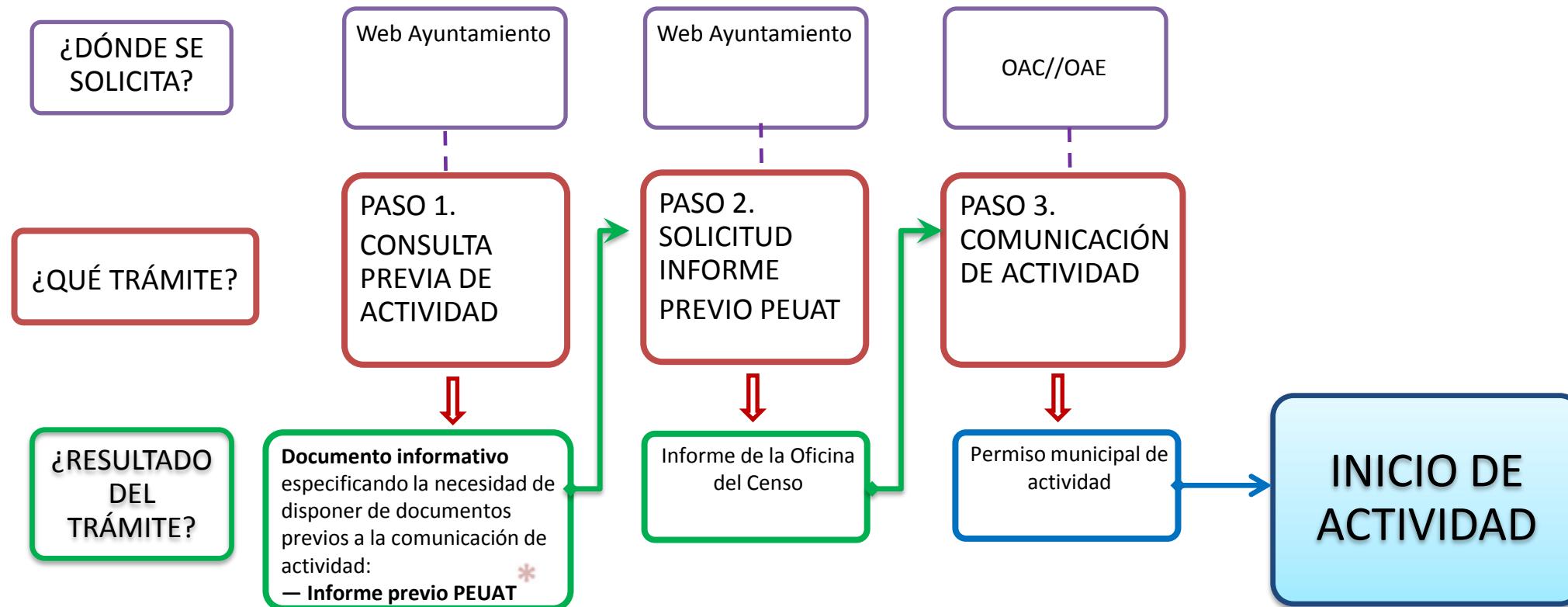
Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el sistema informático del Ayuntamiento de Barcelona y solamente se podrán ceder de conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, del 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, pudiendo el interesado ejercer derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, tal y como establece el artículo 5 de dicha ley.

A.3.a. GUÍA DE TRÁMITES

PARA LA PRESENTACIÓN DE LA COMUNICACIÓN DE ACTIVIDADES PEUAT (excepto Viviendas de Uso Turístico)



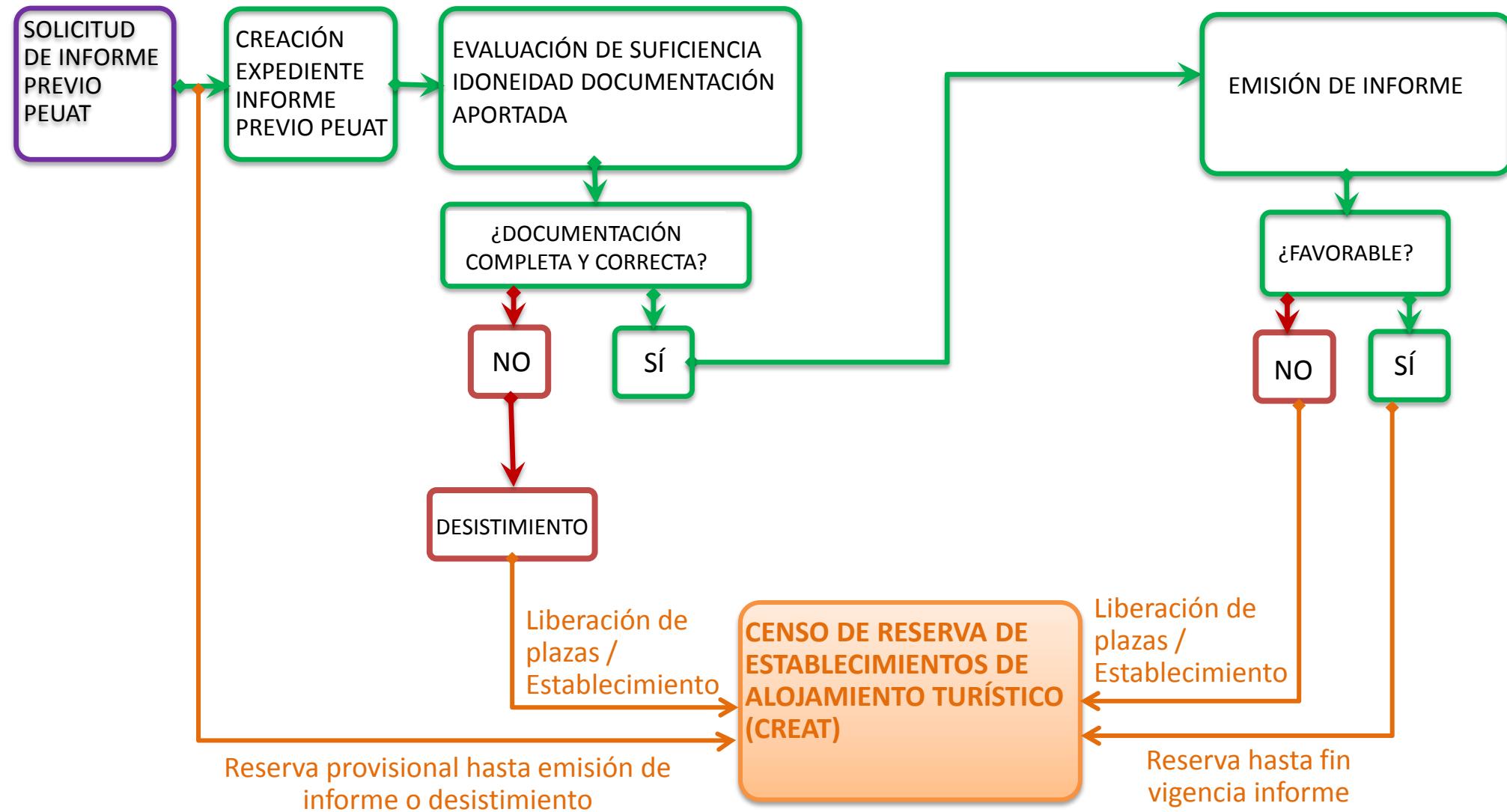
A.3.b. GUÍA DE TRÁMITES PARA LA PRESENTACIÓN DE LA COMUNICACIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO



*** Requerimientos para poder solicitar informe previo (excepto Ciutat Vella, que se regula mediante la disposición adicional primera)**

- La actividad solicitada se sitúa en un edificio en que ninguna de las entidades ha estado destinada al uso de vivienda a fecha 1 de julio de 2015, o bien que en dicha fecha no había ninguna persona empadronada según certificación de padrón.
- La entidad solicitada tiene uso de vivienda en fecha actual.
- El uso será admitido por el planeamiento.
- La actividad NO se encuentra situada en planta baja de edificio, ni en la zona específica 4.
- Densidad máxima en la isla < 1,48 % o hasta 10 ViviendaS de Uso Turístico en edificio entero (artículo 23.4 PEUAT).
- Autorización de modificación de uso/actividad, para destinar todas las entidades a Vivienda de Uso Turístico y otras actividades compatibles.
- Justificación del cumplimiento de los apartados 1, 2 y 3 del artículo 23, sobre las determinaciones de zona, del PEUAT.

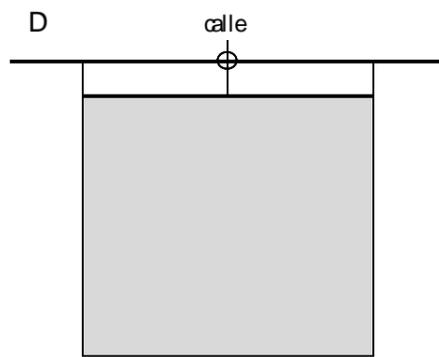
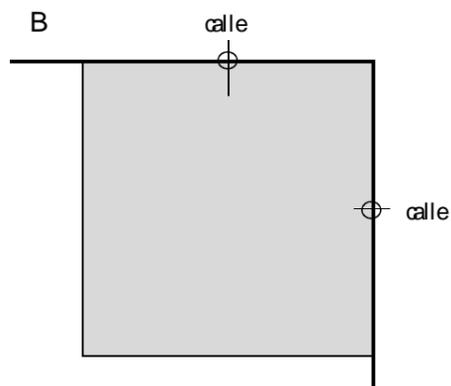
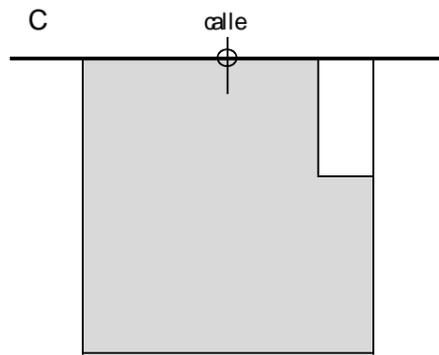
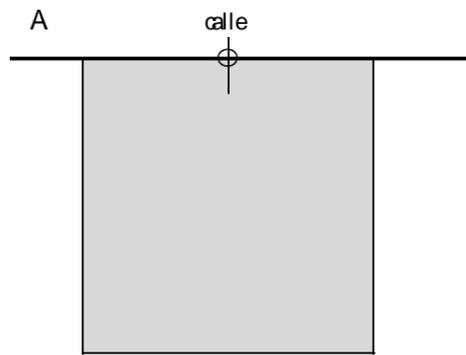
A.3.c. PROTOCOLO DE TRAMITACIÓN DEL INFORME PREVIO



A4. Esquemas explicativos de medición de distancias

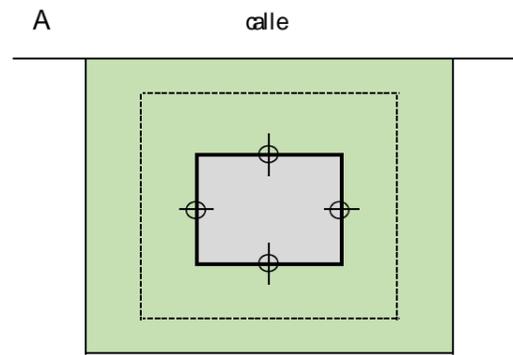
Esquema 1
Alineación de vial

- A punto medio en relación a una sola fachada con la totalidad del frente de fachada construido
- B punto medio en relación a cualquier de las fachadas
- C punto medio en relación a una sola fachada con casi la totalidad del frente de fachada construido
- D punto medio en relación a una sola fachada con reulada en relación a la fachada



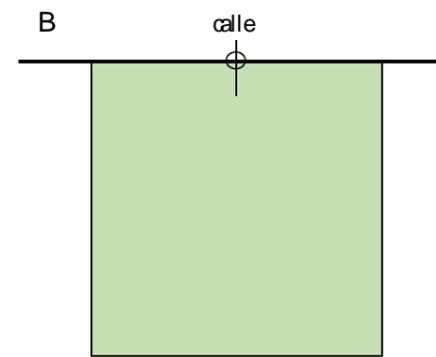
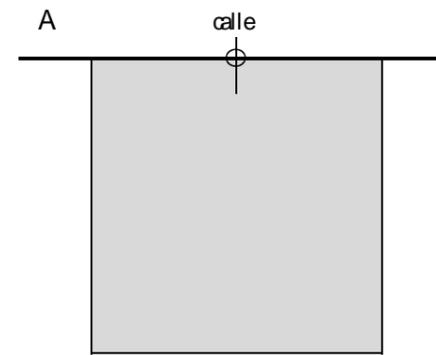
Esquema 2
Volumétrica específica o edificación aislada

- A punto medio en relación a cualquiera de las fachadas



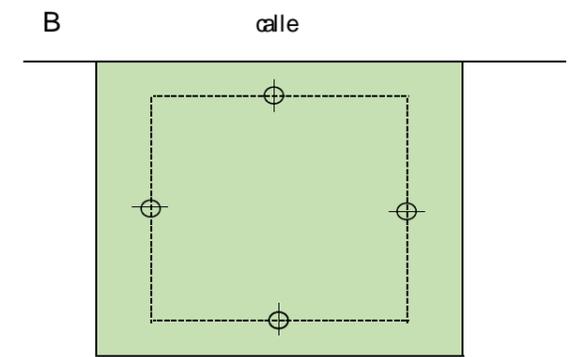
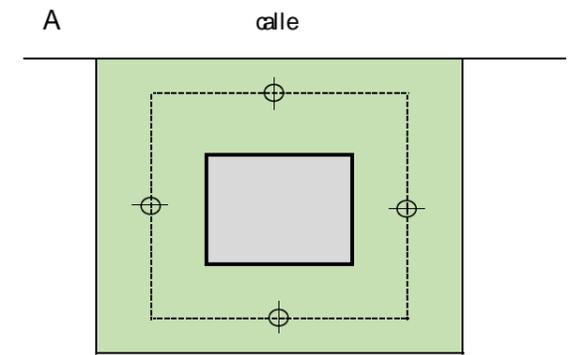
Esquema 3
Alineación de vial
NUEVO ESTABLECIMIENTO

- A punto medio en relación a una sola fachada con edificio existente
- B punto medio en relación a una sola fachada sin edificio existente



Esquema 4
Volumétrica específica o edificación aislada
NUEVO ESTABLECIMIENTO

- A punto medio en relación a cualquiera de las caras con edificio existente
- B punto medio en relación a cualquiera de las caras sin edificio existente



Anejo A.5 Cuadros y tablas

A.5.a Tipologías de establecimientos turísticos

TIPOLOGÍAS DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS	
ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	artículo 5
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	
Hotels (H) y hoteles de apartamentos (HA)	
1*	
2**	
3***	
4****	
4**** superior	
5*****	
Gran lujo (GL)	
Hostales y pensiones (P)	
APARTAMENTOS TURÍSTICOS (AT)	
ALBERGUES DE JUVENTUD	artículo 6
RESIDENCIAS COLECTIVAS DOCENTES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TEMPORAL	artículo 7
VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	artículo 8

A.5.a Zonas, áreas y ejes

ZONAS, ÁREAS Y EJES		
ZE	ZONAS ESPECÍFICAS	artículo 13
ZE-1	Zona específica 1	
ZE-2	Zona específica 2	
ZE-3	Zona específica 3	
ZE-4	Zona específica 4	
	Subzona 4A	ámbito Marina del Prat Vermell
	Subzona 4B	ámbito de la Sagrera
	Subzona 4C	ámbito 22@ Nord
ATE	ÁREAS DE TRATAMIENTO ESPECÍFICO	artículo 13
EP	EJES PRINCIPALES	artículo 13

DESCRIPCIÓN DE CONDICIONES			
CONDICIÓN	TIPO	artículo	DESCRIPCIÓN
1	Condiciones generales de emplazamiento para establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas de alojamiento temporal	Art. 9	Se requerirá el cumplimiento de forma conjunta de los siguientes requisitos: a. Solo podrán situarse en edificios en los que ninguna de sus entidades estuviera destinada al uso de vivienda a fecha 1 de julio de 2015. b. El edificio entero tendrá que estar destinado a la actividad, con la excepción de la planta baja, que se podrá destinar a otros usos admitidos, siempre que no sea el de vivienda. c. Todo el tramo de la calle que da frente a la fachada del acceso principal del establecimiento debe tener una anchura \geq 8 metros. d. No obstante el apartado c, en calles con una anchura de entre 8 y 6 metros, se podrá autorizar establecimientos de capacidad no superior a 50 plazas, previa la tramitación de un plan especial urbanístico. e. Solo podrán situarse en edificios que estén conformes con el planeamiento urbanístico. f. Además, habrá que cumplir con las condiciones específicas establecidas para cada una de las ZE y ATE que se delimiten.
2	Condiciones específicas aplicables a establecimientos de determinadas dimensiones	Art. 10	Los establecimientos de alojamiento turístico de capacidad > 350 plazas requieren para su implantación urbanística la redacción y aprobación de un plan especial integral.
3	Condiciones específicas aplicables a las residencias colectivas docentes de alojamiento temporal que se ubican en suelo calificado de equipamiento	Art. 11	Estos casos requerirán la tramitación y aprobación del correspondiente plan especial urbanístico. Y se ajustará a las determinaciones siguientes: a. El techo máximo admisible será, en cualquier caso, el que corresponde a la calificación del entorno inmediato en el que se ubica el equipamiento. b. Habrá que ajustarse a los parámetros generales de ordenación de la zona contigua, sin que puedan ser modificados por necesidades funcionales del establecimiento. c. Habrá que incorporar un estudio justificativo de la necesidad y conveniencia de implantar la residencia colectiva docente de alojamiento temporal en el equipamiento, evaluando la oferta ya existente. d. Habrá que acompañar la documentación acreditativa de la vinculación de la titularidad de la residencia a la del equipamiento docente o documentación acreditativa del convenio suscrito. El convenio suscrito con entidad o entidades docentes deberá estar vigente mientras se desarrolle la actividad, y será requisito para su ejercicio. En todo caso, el primer convenio que se aporte deberá tener una vigencia mínima de cinco años.
4	Condición de la zona específica 2	Art. 16.2a	Que no se supere la densidad máxima de plazas en la zona específica 2 que resulta del censo que se adjunta en el plan.
5	Condición de la zona específica 2	Art. 16.2b	Que no se supere la densidad máxima de establecimientos en la zona específica 2 que resulta del censo que se adjunta en el plan.
6	Condición de la zona específica 2	Art. 16.2c	Que no se supere la densidad máxima de plazas en el área determinada según criterios radiales (densidad radial por establecimiento) en aplicación del cuadro de distancias radiales (tabla 1).
7	Condición de la zona específica 2 Condición de la zona específica 3	Art. 16.2d Art. 17.2c	En los ejes principales, dadas sus singulares características, la condición de densidad máxima en un área fijada por criterios radiales según la condición 6 (ZE-2) o condición 10 (ZE-3) se sustituye por la determinación de una distancia lineal mínima entre establecimientos de 150 metros, con independencia del número de plazas.
8	Condición de la zona específica 2 Condición de la zona específica 3	Art. 16.2e Art. 17.2d	Que no se encuentre en un ámbito que mayoritariamente tenga una pendiente \geq al 20 % según se representa en el plano "P3. Áreas con fuerte pendiente y anchos de calles menores de 8 metros".
9	Condición de la zona específica 3	Art. 17.2a	Que no se supere la densidad máxima de plazas en la zona específica 3, teniendo en consideración el incremento de densidad que se admite para esta ZE-3, en función de los diferentes tejidos, según el cuadro de condición 9 (tabla 2).
10	Condición de la zona específica 3	Art. 17.2b	Que no se supere la densidad máxima de plazas en el área determinada según criterios radiales (densidad radial por establecimiento) en aplicación del cuadro de distancias radiales (tabla 1).
11	Condición de la zona específica 4 Subzona 4A (ámbito de la Marina del Prat Vermell)	Art. 18.3a	Que no se supere la densidad máxima de plazas fijada para la zona específica 4A: 1.480 plazas.
12	Condición de la zona específica 4 Subzona 4A (ámbito de la Marina del Prat Vermell)	Art. 18.3b	Que no se supere la densidad máxima de plazas en el área determinada según criterios radiales (densidad radial por establecimiento) en aplicación del cuadro de distancias radiales (tabla 1).
13	Condición de la zona específica 4 Subzona 4B (ámbito de la Sagrera)	Art. 18.4	En esta zona solo se permite la implantación de establecimientos de alojamiento turístico en todas sus modalidades en los terrenos calificados para uso exclusivo hotelero, con un techo de 78.497 m ² .
14	Condición de la zona específica 4 Subzona 4C (ámbito 22@ Nord)	Art. 18.5a	Que no se supere la densidad máxima de plazas en el área determinada según criterios radiales (densidad radial por establecimiento) en aplicación del cuadro de distancias radiales (tabla 1).
15	Áreas de tratamiento específico (ATE)	Art. 20.1	La implantación de nuevos establecimientos de alojamiento turístico, en esta zona, requerirá la cumplimentación de las condiciones siguientes: a. Se establece una densidad máxima para establecimiento de 100 plazas en el área determinada según criterios radiales. b. Se deberá respetar la distancia mínima radial entre establecimientos, según el cuadro de distancias. Esta condición sustituye a la condición de densidad radial fijada para las zonas 2 y 3. Para el supuesto de ejes viales principales integrados parcialmente en un área de tratamiento específico, la condición lineal de densidad máxima en un área fijada por criterios radiales se sustituye por la determinación de una distancia mínima entre establecimientos de 150 metros, calculada de acuerdo con el artículo 14.2.d). La densidad máxima de los establecimientos que se sitúen en el área de tratamiento específico será de 350 plazas. c. El establecimiento no podrá destinar más del 60 % de su superficie útil al conjunto de las habitaciones. (20.2 del plan). d. Para su implantación, no se admitirá la agrupación física o jurídica de más de tres parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad a fecha 1 de julio de 2015. e. Se limita el tamaño del frente de fachada a 18 metros, o bien el que determine como máximo el planeamiento que, en su caso, sea vigente en el ámbito del casco antiguo. En las áreas específicas NO SE ADMITE la ampliación de plazas de los establecimientos existentes.
16	Viviendas de uso turístico	Art. 22.1	El establecimiento de nuevas viviendas de uso turístico queda sujeto al cumplimiento de las condiciones siguientes a. El cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente de turismo (Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico, o norma que lo sustituya) y de los establecidos en la normativa sectorial o municipal aplicable y en la ordenanza municipal que regule este tipo de establecimientos. b. No se podrán situar en ninguna entidad de un edificio que estuviera destinado al uso de vivienda a fecha 1 de julio de 2015 (excepto Ciutat Vella), ni tampoco en planta baja. c. Que el uso sea admitido por el planeamiento. d. La adecuación a las condiciones zonales reguladas en el apartado 3.2 (para Ciutat Vella, disposición adicional primera).

Anejo A.5 Cuadros y tablas

A.5.c Tabla de distancias radiales, según número de plazas por establecimiento en zonas específicas y áreas de tratamiento específico

TABLA DE DISTANCIAS RADIALES SEGÚN NÚMERO DE PLAZAS POR ESTABLECIMIENTO EN ZONAS ESPECÍFICAS Y ÁREAS DE TRATAMIENTO ESPECÍFICO						
NÚMERO DE PLAZAS	ZE-1	ZE-2	ZE-3	ZE-4		ATE
	ZONA DE DECREMENTO O NATURAL (*)	ZONA DE MANTENIMIENTO O	ZONA DE CRECIMIENTO CONTENIDO	4A Marina del Prat Vermell	4C 22@ Nord	ÁREA DE TRATAMIENTO ESPECÍFICO
	Art. 15.3	Art. 16.2c CONDICIÓN 6	Art. 17.2b CONDICIÓN 10	Art. 18.3b CONDICIÓN 12	Art. 18.5a CONDICIÓN 14	Art. 20.1b CONDICIÓN 15
Plazas por establecimiento	Distancias (m)					
0 50	150	100	150	150	100	
+50 100	175	125		175	125	
+100 150	200	150		200	150	
+150 250	250	200	200	250		
+250 350	300	250	250	300		
> 350	300 m + 50 m por cada 100 plazas + o fracción		250 m + 50m por cada 100 plazas + o fracción		300 m + 50 m por cada 100 plazas + o	

(*) = Los establecimientos existentes en la ZE-1 generan las siguientes distancias radiales para los establecimientos situados en las zonas contiguas.

A.5.c Condición 9

TABLA DE INCREMENTO DE DENSIDAD MÁXIMA DE PLAZAS EN LA ZE-3		
Art. 17.2a CONDICIÓN 9		
ZE-3A	Sants:	456 plazas
ZE-3B	Les Corts-Sarrià:	1.464 plazas
ZE-3C	Gràcia-Horta:	564 plazas
ZE-3D	Nou Barris-Sant Andreu:	1.045 plazas
ZE-3E	Sant Martí:	501 plazas

A.5.d Tabla resumen de las condiciones del PEUAT

TABLA RESUMEN de aplicación de las CONDICIONES del PEUAT (tabla 3)																													
ZONAS ESPECÍFICAS, ÁREAS DE TRATAMIENTO ESPECÍFICO Y EJES PRINCIPALES (ver CUADRO 2)																													
TIPOLOGÍAS ESTABLECIMIENTO TURÍSTICOS	PLAZAS	ZE-1		ZE-2							ZE-3							ZE-4											
		sin Distrito Ciutat Vella	Distrito Ciutat Vella			ATE			ATE	EP			ATE			ATE	EP	4A La Marina del Prat Vermell	4B La Sagrera	4C 22@ Nord									
Ver CUADRO 1 artículos 5 a 8		artículo 15		CONDICIONES (ver CUADRO 3 descripción condiciones, TABLA 1 distancias y TABLA 2 condición 9)																									
		Generales	ZE-2	Generales	ZE-2	ATE	Generales	ZE-2	ATE	EP	Generales	ZE-3	Generales	ZE-3	ATE	Generales	ZE-3	ATE	EP	Generales	ZE-4A	Generales	ZE-4B	Generales	ZE-4C				
ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	≤ 350	No se admiten nuevos establecimientos ni la ampliación de plazas de los establecimientos existentes		1	4-5-6-8	1	4-5-(6)-8	15	1	4-5-(6)-8	15	7	1	8-9-10	1	8-9-(10)	15	7	1	8-9-(10)	15	7	1	11-12	1	13	1	14	
	> 350	No se admiten nuevos establecimientos ni la ampliación de plazas de los establecimientos existentes		1-2	4-5-6-8	1-2	4-5-(6)-8	15	1-2	4-5-(6)-8	15	7	1-2	8-9-10	1-2	8-9-(10)	15	7	1-2	8-9-(10)	15	7	1-2	11-12	1-2	13	1-2	14	
ALBERGUE DE JUVENTUD	≤ 350	No se admiten nuevos establecimientos ni la ampliación de plazas de los establecimientos existentes		1	4-5-6-8	1	4-5-(6)-8	15	1	4-5-(6)-8	15	7	1	8-9-10	1	8-9-(10)	15	7	1	8-9-(10)	15	7	1	11-12	1	13	1	14	
	> 350	No se admiten nuevos establecimientos ni la ampliación de plazas de los establecimientos existentes		1-2	4-5-6-8	1-2	4-5-(6)-8	15	1-2	4-5-(6)-8	15	7	1-2	8-9-10	1-2	8-9-(10)	15	7	1-2	8-9-(10)	15	7	1-2	11-12	1-2	13	1-2	14	
RESIDENCIAS COLECTIVAS DOCENTES DESTIANADAS A ALOJAMIENTO TEMPORAL (1)	≤ 350	Equipamiento	No se admiten nuevos establecimientos ni la ampliación de plazas de los establecimientos existentes		1-3	4-5-6-8	1-3	4-5-(6)-8	15	1-3	4-5-(6)-8	15	7	1-3	8-9-10	1-3	8-9-(10)	15	7	1-3	8-9-(10)	15	7	1-3	11-12	1-3	13	1-3	14
		No equipamiento	No se admiten nuevos establecimientos ni la ampliación de plazas de los establecimientos existentes		1	4-5-6-8	1	4-5-(6)-8	15	1	4-5-(6)-8	15	7	1	8-9-10	1	8-9-(10)	15	7	1	8-9-(10)	15	7	1	11-12	1	13	1	14
	> 350	Equipamiento	No se admiten nuevos establecimientos ni la ampliación de plazas de los establecimientos existentes		1-2-3	4-5-6-8	1-2-3	4-5-(6)-8	15	1-2-3	4-5-(6)-8	15	7	1-2-3	8-9-10	1-2-3	8-9-(10)	15	7	1-2-3	8-9-(10)	15	7	1-2-3	11-12	1-2-3	13	1-2-3	14
		No equipamiento	No se admiten nuevos establecimientos ni la ampliación de plazas de los establecimientos existentes		1-2	4-5-6-8	1-2	4-5-(6)-8	15	1-2	4-5-(6)-8	15	7	1-2	8-9-10	1-2	8-9-(10)	15	7	1-2	8-9-(10)	15	7	1-2	11-12	1-2	13	1-2	14
VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	No se admiten		Disposición adicional primera: AGRUPACIÓN		16							16							No se admiten										

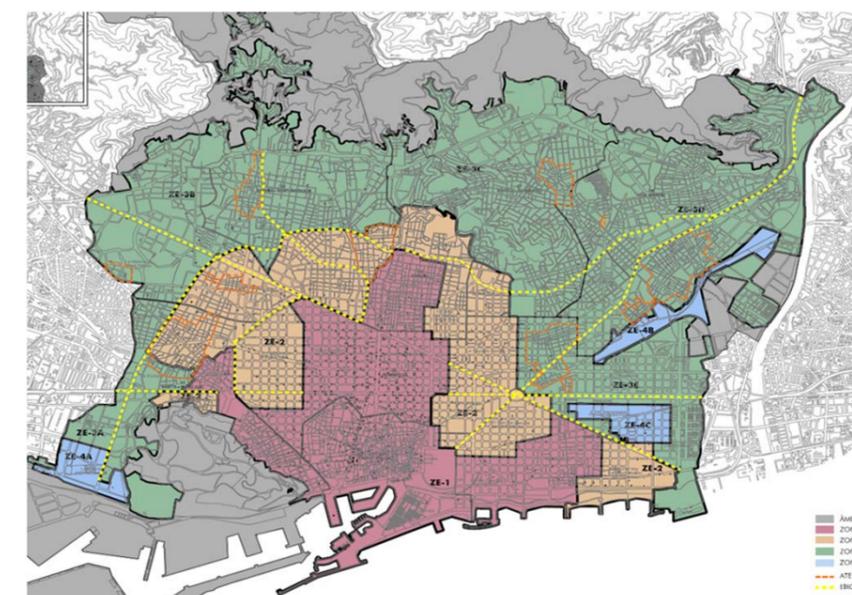
(1) Las residencias que admitan personas que no integren la comunidad educativa o para estancias inferiores a 31 días cumplirán también con el artículo 12 del PEUAT.

El color rojo indica la condición que hace referencia a algún cuadro de distancias radiales (6-10-12-14-15), a algún cuadro de densidad máxima de plazas (9) o a la distancia mínima lineal (7).

Las condiciones de cada zona son generales y específicas de cada zona.

Si en una zona hay ATE, la condición (15) sustituye a la correspondiente de la zona (6) o (10).

Si en una zona hay EP, la condición (7) sustituye a la correspondiente de la zona (6) o (10).



OBRAS ADMITIDAS EN LOS ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES DEBIDAMENTE AUTORIZADOS (obras de reforma con o sin ampliación de plazas y / o superficie)

	Zona ZE-1	Zona ZE-2	Zonas ZE-3, ZE-4 y ATE
Edificio de acuerdo con el planeamiento	<p>REQUISITOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> — No haya incremento de número de plazas ni de establecimientos — Para incremento de superficie hay que cumplir con las condiciones generales de emplazamiento (art. 9) Entre ellas, que esté de acuerdo con el planeamiento: — No se puede modificar la tipología genérica de la actividad Las cuatro tipologías genéricas son las siguientes: <p>a) Hoteles, apartoteles, hostales, pensiones y apartamentos turísticos b) Albergues de juventud c) Residencias d) Viviendas de Uso Turístico</p>	<p>Se admite cualquier obra siempre y cuando:</p> <ul style="list-style-type: none"> — No se incrementen el número de plazas ni el número de establecimientos — Se cumplan los requisitos de anchura de la calle (si no se cumplen, se podrían hacer las obras admitidas en los volúmenes disconformes) — Si se amplía la superficie, se cumplan las condiciones generales de emplazamiento (art. 9) — No se modifique la tipología genérica de la actividad 	<p>Se admite cualquier obra siempre y cuando:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Si hay incremento de superficie, se cumplan las condiciones generales de emplazamiento (art. 9) — Si hay incremento de número de plazas, se cumplan las condiciones generales de emplazamiento (art. 9) y las condiciones zonales correspondientes — No se modifique la tipología genérica de la actividad
<p>Volumen disconforme</p> <ul style="list-style-type: none"> — y afectación de vial (art. 119 RLLU) — y catalogados con calificación de sistema 	<p>ACTUACIONES PERMITIDAS:</p> <p>OBRAS</p> <ul style="list-style-type: none"> — Obras menores (enterados y comunicados*): TODAS — Obras mayores: cuadro del anexo 6 <p>OBRAS MAYORES EN LA ZONA 1, CABE DESTACAR LO SIGUIENTE:</p> <p>consolidación, reforma o rehabilitación que comporte una intervención global en los cimientos o la estructura del edificio implica reducir un 20 % el número de plazas existentes</p>	<p>REQUISITOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> — No incremento de número de plazas ni de establecimientos ni de superficie — No se puede modificar la tipología genérica de la actividad <p>ACTUACIONES PERMITIDAS:</p> <p>OBRAS</p> <ul style="list-style-type: none"> — Obras menores (enterados y comunicados*): TODAS — Obras mayores: cuadro del anexo 6 	<p>REQUISITOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> — No se admite incremento de número de plazas ni de establecimientos ni de superficie — No se puede modificar la tipología genérica de la actividad <p>ACTUACIONES PERMITIDAS:</p> <p>OBRAS</p> <ul style="list-style-type: none"> — Obras menores (enterados y comunicados*): TODAS — Obras mayores: cuadro del anexo 6
Edificio fuera de ordenación	Exclusivamente obras de reparación previstas en el artículo 108.2 del texto refundido de la Ley de urbanismo	Exclusivamente obras de reparación previstas en el artículo 108.2 del texto refundido de la Ley de urbanismo	Exclusivamente obras de reparación previstas en el artículo 108.2 del texto refundido de la Ley de urbanismo

* EJEMPLOS DE OBRAS MENORES (ENTERADOS Y COMUNICADOS):

Enterados

— Obras en el interior de los establecimientos que no modifiquen la distribución, la estructura o la fachada, en edificios que no estén catalogados (A y B), protegidos urbanísticamente (C) o urbanísticamente considerados de nivel D

Comunicados inmediatos

— Instalación de bajantes, chimeneas y otras instalaciones comunes
— Restauración, modificación o reparación de fachadas, elementos salientes, medianeras, patios y azoteas, cobertizos y muros perimetrales que no afecten a edificios
— Reforma interior que modifique la distribución sin afectar a la estructura del edificio
— Obras de reforma que afecten a la estructura del edificio o la modifiquen puntualmente, no sometidas a licencia o comunicación de obra menor de tipo I

Comunicados diferidos

— Obras para la instalación de ascensor en el interior del edificio
— Consolidación del edificio con intervención parcial en la estructura
— Reforma o rehabilitación del edificio que afecte parcialmente a la estructura, sin cambio del uso principal

CLASIFICACIÓN ORPIMO		ZONA 1	ZONA 2 Disposición transitoria tercera, apartado 2-3		ZONA 3, 4C y ATE Disposición transitoria tercera, apartado 4-5		
		Que NO se encuentren en situación FUERA DE ORDENACIÓN Condición: — NO incremento plazas o establecimientos / Por incremento de superficie sin plazas: art. 9	CONFORMES Condiciones conjuntas: — NO incremento plazas o establecimientos / Por incremento de superficie sin plazas: art. 9 — Calle que da frente a fachada acceso principal ≥ 8 metros	DISCONFORMES y/o calle que da frente a fachada acceso principal < 8 metros Condición: — NO incremento de plazas, ni superficie ni establecimientos	CONFORMES Condición: Incremento plazas = CUMPLIR condiciones de zona + artículo 9 / Incremento superficies sin plazas = artículo 9	DISCONFORMES Condición: — NO incremento de plazas, ni superficie ni establecimientos	
1a OMA	Construcción y edificación de nueva planta	NO art. 15 4b	SÍ	-	SÍ	-	
1b1 OMA	Gran rehabilitación: conjunto de obras que supone una actuación global en todo el edificio y que comporta, además, alguna de las siguientes actuaciones:	a) Incremento de volumen o techo edificable 1b1.2	SÍ: art. 15 4a Cuando sean imprescindibles para mejorar las condiciones de accesibilidad o la supresión de barreras arquitectónicas	SÍ	SÍ: disp. trans. 3.ª 3) Imprescindibles por mejora de accesibilidad o la supresión de barreras arquitectónicas	SÍ	SÍ: disp. trans. 3.ª 5) Imprescindibles por mejora de accesibilidad o la supresión de barreras arquitectónicas
		b) Incremento del número de viviendas, departamentos o unidades funcionales existentes anteriormente	SÍ: art. 15 4a NO comporten un incremento del número de plazas existentes ni la creación de más establecimientos	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
		c) Cambio del uso principal del edificio 1b1.3	SÍ: de uso residencial a otro	SÍ: de uso residencial a otro	SÍ: de uso residencial a otro	SÍ: de uso residencial a otro	SÍ: de uso residencial a otro
		d) Redistribución general de espacios con modificación de elementos comunes del edificio (fachada, núcleos de comunicación vertical, patios) 1b1.4	SÍ: art. 15 4a Las obras mayores de consolidación, reforma o rehabilitación Ver condiciones para las obras 1d OMA	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
1b2 OMA	Gran rehabilitación: sustitución del edificio, aunque se mantenga la fachada o algún elemento estructural	NO: art. 15. 4b No se admiten las obras que comporten la sustitución del edificio, aunque se mantenga la fachada o algún elemento estructural	SÍ	SÍ, dado que las obras comportarían el cambio a conforme	SÍ	SÍ, dado que las obras comportarían el cambio a conforme	
1c OMA	Incremento de volumen o techo edificable sin intervención global en el edificio	SÍ: art. 15 4a Cuando sean imprescindibles para mejorar las condiciones de accesibilidad o la supresión de barreras arquitectónicas	SÍ	SÍ: disp. trans. 3.ª 3) Imprescindibles por mejora de accesibilidad o la supresión de barreras arquitectónicas	SÍ	Disp. trans. 3.ª 5) Imprescindibles por mejora de accesibilidad o la supresión de barreras arquitectónicas	
1d OMA	Consolidación, reforma o rehabilitación, que comporte una intervención global en los cimientos o la estructura del edificio.	SÍ: CONDICIONES a) Cumplir con todas las condiciones previstas en el artículo 9.1 a), b) y c) b) Reducir un 20 % el número de plazas existentes c) Cuando el establecimiento esté situado en una calle de entre 6 y 8 metros, se deberá garantizar, además, que el número de plazas resultantes es inferior a 50 y tramitar un plan especial con el contenido y alcance especificados en el artículo 9.1 d) del PEUAT	SÍ: Si es un establecimiento de menos de 50 plazas en calle con anchura entre 6 y 8 metros, se deberán cumplir las condiciones del artículo 9 d)	NO (SÍ en los casos en que las obras comportarían el cambio a conforme)	SÍ: disp. trans. 3.ª 4) Si es un establecimiento de menos de 50 plazas en calle con anchura entre 6 y 8 metros, se deberán cumplir las condiciones del artículo 9 d)	NO (SÍ en los casos en que las obras comportarían el cambio a conforme)	
1e OMA	Reforma o rehabilitación con cambio del uso principal del edificio	SÍ: de uso residencial a otro	SÍ: de uso residencial a otro	SÍ: de uso residencial a otro	SÍ: de uso residencial a otro	SÍ: de uso residencial a otro	
1f OMA	Obras que comporten la creación de nuevas viviendas	-	-	-	-	-	
1g OMA	Consolidación, reforma, rehabilitación o actuaciones en fachadas de edificios catalogados de interés nacional (A), de interés local (B) o de edificios protegidos urbanísticamente (C), excepto, en todos los casos, las obras ordinarias de conservación o reparación menor	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	
1h OMA	Obras para la instalación de ascensor en el exterior del edificio	SÍ: art. 15 4a Cuando sean imprescindibles para mejorar las condiciones de accesibilidad o la supresión de barreras arquitectónicas	SÍ	SÍ: disp. trans. 3.ª 3) Imprescindibles por mejora de accesibilidad o la supresión de barreras arquitectónicas	SÍ	Disp. trans. 3.ª 5) Imprescindibles por mejora de accesibilidad o la supresión de barreras arquitectónicas	
1i OMA	i) Demolición parcial de edificios catalogados de interés nacional (A) o de interés local (B); demolición total o parcial de edificios urbanísticamente protegidos (C), de edificios urbanísticamente considerados de nivel D y de edificios integrados en conjuntos protegidos	NO: art. 15. 4b No se admiten las obras que comporten la sustitución del edificio, aunque se mantenga la fachada o algún elemento estructural	SÍ	SÍ en los casos en que las obras comporten el cambio a conforme	SÍ	SÍ en los casos en que las obras comporten el cambio a conforme	
1j OMA	j) Construcciones prefabricadas	NO	SÍ	-	SÍ	-	
1k OMA	k) Movimientos de tierras (vaciado, excavaciones y rebaje, terraplenado)	SÍ: no modifican en los términos del PEUAT el establecimiento existente	SÍ: no modifican en los términos del PEUAT el establecimiento existente	SÍ: no modifican en los términos del PEUAT el establecimiento existente	SÍ: no modifican en los términos del PEUAT el establecimiento existente	SÍ: no modifican en los términos del PEUAT el establecimiento existente	
1l OMA	l) Obras de urbanización en terrenos privados de uso público						
1m OMA	m) Apertura, modificación y pavimentación de caminos						
1n OMA	n) Construcción de piscinas y sus edificaciones auxiliares						

Este cuadro solo recoge las obras mayores admisibles/no admisibles de acuerdo con el PEUAT en los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud y residencias colectivas docentes de alojamiento temporal debidamente autorizados existentes, sin perjuicio del obligado cumplimiento de otras normativas.