



**SOCIETAT CATALANA
D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI**

INSTITUT D'ESTUDIS CATALANS

CIUTAT, TURISME I SOSTENIBILITAT

ACTA de la Sessió de treball

Data: Dimarts 12 de gener
Lloc: Sales de l'Institut d'Estudis Catalans
Organitza: Societat Catalana d'Ordenació del Territori (SCOT)

1 ENMARCAMENT DE LA SESSIÓ¹

1.1 CASOS INTERNACIONALS DE REGULACIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTIC EN DESTINACIONS URBANES

En el marc del procés de terciarització de l'economia urbana, durant les darreres dues dècades el desenvolupament de la vocació turística ha estat un dels eixos prioritaris del procés de transformació de l'estructura econòmica i urbanística de moltes de les principals ciutats a nivell internacional i europeu en particular. Emblemàtic en aquest sentit són els casos d'urbs amb una clara tradició industrial com Barcelona, Glasgow o Bilbao que han tingut en el turisme una clara ocasió de reconversió econòmica per superar la crisi del sector secundari. Processos alimentats i que han alimentat una demanda creixent "d'experiències urbanes" en el mercat turístic.

En aquests casos, el sector de l'allotjament turístic ha tingut evidentment un paper central alhora de vertebrar un sistema turístic local capaç d'atreure i d'acollir una demanda creixent. A aquest propòsit, la preocupació de governs locals i dels gestors turístics de les ciutats per reforçar la competitivitat de la destinació s'ha traduït en bona mesura en polítiques expansives de l'oferta hotelera, en particular, i d'allotjament en general. Polítiques que, com el cas de Barcelona demostra clarament, s'han fet més manifestes en el desenvolupament de noves centralitats urbanes en coincidència amb significatius projectes de reforma urbana sovint justificant o justificats per grans esdeveniments internacionals. Noves o renovades centralitats sorgides entorn al desenvolupament de nous o reforçats pols culturals i d'oci, nusos de mobilitat (aeroports o grans estacions) o districtes de negocis.

Ens trobem per tant amb una proliferació d'oferta hotelera en àrees de renovada urbanització com a producte de la "recuperació" dels fronts marítims, dàrsenes i antics espais industrials en desús com sobretot es demostra en nombrosos exemples en el món anglosaxó.

Després d'una llarga fase d'acceleració del desenvolupament turístic en un sentit expansiu, només en temps molt recents han començat a sorgir reaccions i debats entorn a la suposada "crisi de compatibilitat" entre creixement del turisme i desenvolupament socioeconòmic. En aquest sentit, prenen cada vegada més protagonisme en la literatura acadèmica com en el debat polític conceptes i qüestions com el cost d'oportunitat de les polítiques i inversions públiques finalitzades al foment del sector turístic així com les externalitats d'aquest desenvolupament. En relació amb aquestes últimes, la qüestió de la sostenibilitat ja no és només mediambiental sinó, sobretot en un context urbà, una sostenibilitat social i econòmica.

¹Text elaborat per Antonio Paolo Russo, Alan Quagliari i Alessandro Scarnato membres de l'equip de recerca del Departament de Geografia de la Facultat de Turisme i Geografia de la Universitat Rovira i Virgili (URV).

Qüestions que evidentment interessen al comportament dels allotjaments ja no solament per la seva centralitat dins el sistema turístic sinó per la seva capacitat d'impactar negativament, és tema de debat, sobre altres dimensions urbanes, en particular el mercat habitacional.

La de l'habitatge no és una problemàtica de recent aparició en moltes ciutats a nivell internacional. La qüestió habitacional ha estat denunciada per diferents sectors de la societat civil com a afirmació del paradigma neoliberal i els espectaculars processos de desregularització del mercat de l'habitatge i de des-inversió del sector públic. No obstant això, aquestes tendències semblen haver manifestat una acceleració en coincidència amb el desenvolupament de l'esmentada vocació turística dins de la clara conversió a l'economia de serveis dels sistemes urbans.

Una correlació entre creixement turístic i greuge de la qüestió de l'habitatge que sembla més clara amb el d'afirmar-se de noves modalitats d'allotjaments l'oferta es desenvolupa precisament dins el parc d'habitatges de les ciutats. És el fenomen dels pisos turístics o de les habitacions a ús turístics en pisos compartits. Un fenomen gens nou pel que fa a la modalitat d'allotjament però que sí presenta avui una inèdita transcendència dins el mercat de l'allotjament global arran d'un creixement espectacular en els últims anys gràcies a l'afirmar-se en l'escena internacional plataformes digitals com Airbnb. Un desenvolupament que per tant té a veure amb el desenvolupament tecnològic i en particular l'anomenat comerç electrònic a través de les xarxes que en el turisme ha trobat una de les principals àrees d'expansió.

La popularitat d'aquestes plataformes i de les modalitats d'allotjament en elles comercialitzades ha suposat per a molts governs a diferents escales la necessitat d'intervenir davant de la formalització d'un tipus d'oferta que a d'una banda, depenent del marc regulador vigent, sovint no s'emmarcava dins la normativa vigent. En els últims 2-3 anys s'ha assistit de fet a una nova onada d'iniciatives legislatives i reglamentàries amb la finalitat de regular i / o limitar el fenomen.

En bona mesura, dins de l'oferta promocionada a través de les plataformes de lloguer turístic es poden identificar dues modalitats d'allotjament i dues tipologies de locals.

En referència al primer aspecte es poden distingir l'oferta de pisos sencers o l'oferta d'una porció de l'habitatge, o sigui allotjament en pisos compartits normalment amb l'inquilí resident.

En relació amb el tipus d'habitatge, en canvi, podem diferenciar entre habitatges d'ús residencial o locals amb destinació d'ús turístic.

Si la primera distinció és rellevant sobretot des del punt de vista de la demanda, la segona és un aspecte clau que discrimina el tipus d'oferta en relació al marc normatiu de referència i, en alguns casos, l'efectiva possibilitat de llogar o subarrendar per curtes estades a turistes.

Pel que fa als canvis legislatius, sobretot la modalitat d'allotjament turístic en habitatges que constitueixen primera residència ha estat l'objecte d'adaptacions normatives en alguns casos entre els principals destins urbans europeus i internacionals. Com en el cas de Barcelona, en moltes destinacions l'ús residencial era incompatible amb l'ús turístic ocasional. Diferent és el cas dels Bed & Breakfast, modalitat amb certa trajectòria en els països del món anglosaxó a partir dels anys '60 i avui contemplada, a diferència de la normativa catalana, en diversos ordenaments turístics a nivell internacional. Una llicència que sol permetre i exigir una activitat professional i continuada d'allotjament turístic condicionada a la prestació d'una sèrie de serveis addicionals, sobretot esmorzar i neteja, i al compliment d'una sèrie de requisits infraestructurals.

Si bé aquest tipus de proposta s'ha aprofitat de la popularitat de les noves plataformes digitals a la par d'altres canals i modalitats de comercialització a través de la xarxa, el que podem denominar com a "fenomen Airbnb" està en bona mesura ubicada sobretot en els contextos urbans, relacionat amb la simple oferta d'allotjament informal en habitatges o locals adaptats per a l'ús residencial.

A aquest propòsit, la popularitat del fenomen ha portat a diferents administracions locals i supra-locales a adaptar el marc normatiu per donar empara legal al lloguer turístic ocasional definint els límits d'aquesta activitat que s'ha de mantenir accessòria respecte a la principal funció residencial de l'habitatge.

Podríem distingir en termes generals dues tendències. D'una banda - com en el cas de Londres i San Francisco entre d'altres-, aquesta possibilitat s'introdueix a través de la de-regulació de la normativa referent a l'ús residencial de l'habitatge. Una possibilitat que mirant a altres destinacions importants, a París ja hi havia i que ha estat confirmada en 2014 per la Llei 2014-366 de l'Estat Francès, coneguda com a Llei ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Vaig Renovar).

De l'altra, ens trobem amb casos com el d'Amsterdam, el primer entre les principals destinacions urbanes a definir i introduir expressament en la pròpia normativa turística una nova modalitat d'allotjament turístic, "particuliere vakantieverhuur", lloguer privat en català. Una línia en la qual també la Generalitat sembla voler moure's, d'acord amb allò anunciat el passat mes de juliol per part del conseller d'Economia en referència a la introducció d'una nova tipologia definida com "habitació en habitatge compartit".

No obstant això, la proposta catalana limita el lloguer turístic a la contemporània presència del resident empadronat en aquest habitatge mentre que no hi ha aquest tipus de limitació en cap dels exemples esmentats on l'objecte del lloguer pot ser indistintament una part de l'habitatge (una o més habitacions) amb o sense la presència de l'inquilí o el pis sencer. No obstant això, en el cas de San Francisco, la normativa adopta aquesta distinció i si bé ambdues modalitats són possibles, el lloguer de l'habitatge sense la presència de l'inquilí és limitada als 90 dies, mentre que en presència d'ell, no es preveuen limitacions temporals. Una situació contestada per una part de les parts socials de la ciutadania californiana (plataformes per al dret a

l'habitatge i sindicats del sector hotel·ler entre els principals promotors) i que ha estat un dels principals elements d'una iniciativa referendària per a la revisió en un sentit restrictiu de la normativa.

La qüestió temporal és evidentment un dels principals aspectes objecte de la regulació per tal d'assegurar el caràcter accessori i ocasional de l'activitat turística que pot variar, des dels 60 dies en el cas d'Amsterdam o 4 mesos en el cas de París i de la proposta de la Generalitat. El cas de San Francisco, en canvi, concedeix la possibilitat d'una activitat estable com en el cas dels Bed & Breakfast sense requisits particulars respecte al tipus de serveis a oferir al client i les condicions de l'habitatge. La sola presència del resident, en aquest cas, semblaria suficient per a garantir el caràcter residencial independentment de la possibilitat que l'activitat de lloguer turístic es converteixi en l'activitat principal de l'inquilí.

Un altre element central en la regulació d'aquest tipus d'oferta és el relatiu al procés de formalització de l'activitat d'allotjament turístic i la qüestió fiscal. En relació amb el primer aspecte, en els casos analitzats l'activitat ocasional d'allotjament turístic en primera residència no requereix de llicència ni particulars formalitats administratives amb l'excepció de San Francisco. A la ciutat californiana aquesta activitat, si bé no condiona l'ús residencial de l'habitatge, és en tot cas una activitat comercial i com a tal requereix d'un certificat d'activitat econòmica de la tresoreria municipal. Alhora l'habitatge haurà de ser inscrit en el corresponent registre del departament d'urbanisme. El registre té una validesa de dos anys. Aquestes formalitats estan relacionades també amb la qüestió de la fiscalitat turística. A més de la taxació dels ingressos, l'anomenat "amfitrió" ha d'abonar a l'administració pública l'import relatiu a la taxa turística que en el cas de San Francisco equival al 14% de la tarifa, contra un 5% d'Amsterdam i els 0,83 euros a París. En l'actualitat no existeix aquest tipus de taxació en el cas de Londres.

El tema fiscal és evidentment un aspecte central en el debat entorn a la regulació d'aquest tipus d'oferta. La dispersió i l'atomització d'aquesta oferta complica el control efectiu per part de les administracions locals i l'efectiva capacitat recaptatòria. Per reduir practiques evasives, administracions com les d'Amsterdam, París i San Francisco han optat per un acostament col·laboratiu amb la principal plataforma de comercialització d'aquesta oferta, Airbnb, en temes de comunicació, pel que es refereix als límits que exigeix la normativa i els deures fiscals dels usuaris, d'informació i de recaptació de la taxa turística.

Una menció a part, mereix el cas de Berlín. A diferència de San Francisco, aquí no hi ha un màxim de nits, i la normativa tampoc sembla fer distincions relativament a la presència de l'inquilí durant l'estada del turista. L'única limitació fa referència a la superfície de l'habitatge objecte del lloguer turístic, fins al 50%. La situació de Berlín, però sembla ser transitòria. El 31 d'abril d'aquesta any, de fet, venç un període de "tolerància" de dos anys començat al maig de 2014. Abans d'aquesta data el creixent del mercat d'allotjaments en pisos turístics gaudia de certa indefinició normativa. Davant l'auge del fenomen i l'agudització dels problemes d'encariment de l'habitatge,

la ciutat-estat de Berlín ha adoptat una sèrie de mesures per regularitzar i limitar aquest fenomen.

En primer lloc, s'ha aprovat una llei d'apropiació indeguda (Zweckentfremdungsgesetz) en la qual s'estableix que queda prohibit mantenir l'habitatge residencial no ocupat per més de 6 mesos o llogar com a pis turístic. Pels propietaris que ja utilitzaven a finalitats turístiques l'habitatge abans de l'entrada en vigor de la llei (primer de maig de 2014) es concedeix la possibilitat d'una extensió de dos anys (l'esmentat període de tolerància) dins dels quals el propietari haurà de reconvertir l'habitatge a ús residencial. Acabat aquest període, també decaurà la possibilitat per a l'inquilí de llogar una part de la residència principal.

El cas de Berlín presenta exemples interessants també pel que fa referència a la política de contrast indirecte al fenomen dels pisos turístics. Un d'aquests és representat per la Mietpreisbremse, una llei aprovada pel Senat de Berlín que estableix que els nous contractes d'arrendament no poden superar el marge del 10% respecte al preu mitjà del lloguer al metre quadrat estimat per l'ajuntament per zona i tipologia d'habitatge. Queden exemptes d'aquesta mesura les noves obres realitzades després del primer octubre 2014 i llogada per primera vegada, així com els habitatges que abans de l'entrada en vigor de la norma eren llogada per un import superior al que ara permès. Els nous contractes de lloguer d'aquests locals podran seguir mantenint el mateix preu.

A Berlín, els districtes de la ciutat tenen la facultat de definir àrees de protecció especial del parc habitacional i de manteniment de l'estructura social. En aquesta àrees els districtes poden valer-se d'un instrument de regulació, denominat Umwandlungsverordnung, que supedita la conversió de pisos de lloguer a pisos i propietat a una autorització per part de l'administració. En una ciutat on aproximadament el 85% de la població viuen de lloguer, sovint aquest tipus de conversió, sobretot en els barris emergents, és el pas necessari previ per a un intens procés de reforma per canviar substancialment el perfil i el valor de l'habitatge dins el mercat immobiliari o de la ciutat.

París també presenta un exemple interessant pel que fa a l'ús d'instruments de regulació espacial per frenar l'erosió del caràcter residencial i mantenir el mixt social. La Llei ALUR, abans esmentada, confirma la incompatibilitat de l'ús turístic amb l'ús residencial en habitatges que no constitueixen primera residència, per la qual cosa es requereix que l'habitatge canviï la destinació d'ús (comercial) per poder ser llogada en el mercat turístic. La llei també atorga als municipis de més de 200.000 habitants la possibilitat de supeditar l'autorització de canvi d'ús a una compensació i superfície residencial. En el cas de París, la normativa municipal estableix dos diferents règims de compensació. D'una banda, àrees on aquesta compensació es realitza amb la proporció 1 a 1 a realitzar en el mateix arrondissement; de l'altra àrea afectada per una major penúria d'habitatges i on la proporció és d'1 a 2: per cada metre quadrat de superfície residencial suprimida cal introduir una superfície doble al mercat de l'habitatge. En aquestes àrees, de "compensació reforçada", es proposa a l'inversor la

possibilitat de mantenir la proporció d'1 a 1 si la superfície objecte de la compensació es converteix en habitatges de lloguer social.

1.2 MESURES URBANÍSTIQUES EN RELACIÓ ALS FLUXOS TURÍSTICS A L'ESTAT ESPANYOL

Les mesures urbanístiques en relació als fluxos turístics, son encara un territori poc explorat al nostre país, si més no pel que fa a la ciutat. Tradicionalment, i en particular a Espanya, el turisme ha fomentat inversions focalitzades en aprofitar al màxim el sòl de la costa i, sobre tot a nivell d'institucions municipals, ha afavorit actuacions de forta contundència sobre els centres històrics, transformats d'acord a expectatives estètiques (i especulatives) molt assertives.

La novetat representada pel boom de l'anomenat turisme urbà (i low cost) dels últims deu anys culmina un procés de profund replantejament de com fer ciutat i per a qui, endegat des de la dècada dels vuitanta amb la progressiva transformació de la societat urbana de industrial a una societat de serveis. El turisme és, doncs, l'element més complicat de gestionar per part de la cultura urbanística referida a la ciutat consolidada, encara més si tenim en compte la seva naturalesa global de potent motor de persones i recursos econòmics.

A Espanya, aquesta nova dimensió global del turisme trenca amb la tradició del sol i platja en el sentit que introdueix noves maneres de visitar i, consegüentment, de viure l'entorn urbà i comença a mostrar els límits de les planificacions actuals.

Cal fer una lectura mirant llur relació amb els respectius territoris, fixant-nos en aspectes com l'antiguitat del planejament, les mides demogràfiques i de superfície i les polítiques envers el patrimoni arquitectònic. Després cal aproximar-se als reglaments sobre l'allotjament turístic, en particular els HUTs, i com aquesta tipologia d'ús de l'habitatge es relaciona amb la resta de l'oferta hotelera i amb el veïnat.

Tot i ser útil, aquesta comparativa no sempre resulta plenament aclaridora, degut a les diferents maneres amb que les institucions municipals i comunitats autonòmiques regulen el tema i ordenen les dades. No resulta fàcil trobar estudis on podem esbrinar, dins de l'àmbit espanyol, possibles "bones pràctiques" urbanístiques a prendre com a exemple de mesures eficaces a l'hora de regular els aspectes més conflictius de la que ara acostumem a dir-ne "massificació turística".

La comparativa entre les diferents realitats examinades ens diu que el problema és encara massa recent per individualitzar pautes jurídiques aplicables amb efectes eficients. Tanmateix podem presagiar alguns criteris que semblen obrir camins prometedors. Una política de defensa i promoció patrimonial dirigida al manteniment de l'ús residencial i al foment de la vida de barri, també mitjançant l'adopció de mesures fiscals adients, sembla ser una estratègia eficaç, així com la intensificació

dels enllaços entre la capital i el seu territori a través de xarxes culturals i patrimonials dotades de sentit social i musculatura administrativa i promocional.

En tot cas, tot sembla indicar que el camí més complicat, i no exempt del risc de generar efectes oposats als desitjats, és la regulació exclusiva i directa de l'allotjament, sobre tot el dels pisos turístics, mentre que una política urbanística amb visió de conjunt i projectada més enllà del territori municipal pot traduir-se en disposicions efectives i de llarg termini.

2 PREMISA BÀSICA DE LA SESSIÓ

2.1 OBJECTIUS

Per tal d'abordar les diferents qüestions que es puguin plantejar a la sessió de treball, s'estableix com a premissa bàsica que els instruments de planificació urbanística, els criteris d'ordenació i els mecanismes de regulació hauran d'assolir els següents objectius i principis rectors que defineixen un determinat model de ciutat:

OBJECTIU GENERAL

La regulació de la implantació i característiques dels allotjaments turístics per fer-los compatibles amb un model urbà sostenible basat en la garantia de drets i millora de la qualitat de vida de la població resident en una determinada ciutat.

OBJECTIUS ESPECÍFICS

Acceptant que hi ha un marc que garanteix el lliure establiment d'empresa i de serveis i que les possibilitats d'intervenir en les activitats econòmiques de la ciutat han d'estar justificades per defensar l'interès general, els principis rectors justifiquen la garantia d'uns drets que es veuen en perill per l'increment d'allotjaments turístics tenint en compte els seus efectes derivats.

Es tracta doncs de garantir el dret a l'habitatge, el dret al descans i la intimitat dels veïns, el dret a la mobilitat i el dret a un medi ambient saludable i adequat, així com també d'assegurar la massa crítica de població permanent que permeti dotar de serveis públics el territori –equipaments i serveis– així com de garantir la mixtura d'usos en els espais públics i en els locals de pública concurrència.

Defensar aquests drets per evitar els desequilibris del mercat en implantar usos a la ciutat és clau i és el repte fonamental del planejament que es determini.

2.2 PRINCIPIS RECTORS

Sostenibilitat social:

- Garantir el dret fonamental a l'habitatge.

- Garantir la bona habitabilitat, la convivència i el descans en les zones residencials.

Sostenibilitat ambiental:

- Garantir el dret fonamental a un medi ambient adequat.
- Garantir la millora de les condicions socio-ambientals de l'espai públic, la qualitat urbana i la mobilitat sostenible.

Sostenibilitat econòmica:

- Garantir l'interès general i el bé comú en l'exercici del dret a la llibertat d'establiment i de prestació de serveis.
- Garantir el desenvolupament de l'economia cooperativa i de proximitat, així com l'activitat turística desenvolupada de forma responsable i sostenible.

2.3 QÜESTIONS POSSIBLES A TRACTAR A LA SESSIÓ

GRUPS 1 i 2

Polítiques urbanes, criteris d'ordenació i mecanismes de regulació de l'allotjament turístic a la ciutat.

Turisme, habitatge, morfologia urbana, espai públic i sostenibilitat

- 1) La relació amb el territori. La valorització dels recursos culturals i naturals com a activador de polítiques urbanístiques.
 - a) Àrea de referència i població.
 - b) Situació del planejament i articulació de la regulació sobre allotjaments turístics.
 - c) Plans de protecció i catalogació del patrimoni.
 - d) Plans urbanístics i plans de regeneració ambiental.

- 2) La distribució turística i situació de l'habitatge.
 - a) La renovació dels nuclis antics i el procés de gentrificació.
 - b) Vocació territorial i polítiques de manteniment del veïnat.
 - c) La inversió hotelera com a activadora de la economia local.

- 3) Turisme i transformació de la identitat urbana.
 - a) Diferències entre dinàmiques migratòries i fluxos turístics.
 - b) Podem triar el nostre turista? La promoció institucional de les destinacions.
 - c) Expulsió del veïnat i processos de gentrificació, diferents indicadors
 - d) L'impacte de la expectativa turística sobre la pràctica professional de l'arquitecte i sobre les mesures urbanístiques.

- 4) Consideració sobre les operacions i el planejament urbanístic del passat i del present.
 - a) La organització del territori segons el zoning.
 - b) Relació entre habitatge, lliure activitat econòmica i el turisme com a factor alterador.

- c) La producció d'actius territorials com a atractius turístics.
 - d) La llei del sòl i la inversió turística a les ciutats
- 5) El planejament i la regulació.
- a) Possibilitats de activar o desactivar processos urbans en relació al turisme mitjançant el planejament i els reglaments.
 - b) Possibles direccions d'actuació respecte a un aprofitament urbanísticament i urbanament sostenible del turisme.
- 6) Criteris d'ordenació i regulació
- 7) Altres.

GRUP 3.

Polítiques urbanes, criteris d'ordenació i mecanismes de regulació de l'allotjament turístic a la ciutat.

Turisme, urbanisme i dret.

- 1) Relacions entre planejament sectorial i planejament urbanístic especial
Planejament sectorial i planejament urbanístic es regeixen per un marc jurídic propi i responen, en principi, a objectius d'ordenació dels usos del sòl sota òptiques diferents. Aquesta diferenciació es difumina en el cas del planejament especial urbanístic d'usos.
Com hauria d'incidir un pla sectorial d'usos sobre la planificació del sòl? Quin abast pot tenir un pla especial urbanístic d'usos? Tenen la mateixa naturalesa, als efectes de la Directiva de Serveis, la ordenació urbanística d'usos del sòl a través de un pla especial urbanístic i la ordenació de l'activitat a través d'un pla sectorial?
- 2) Relacions entre planejament general i plans especials urbanístics d'usos
L'articulació de la relació entre els plans especials urbanístics i el planejament general ha estat en constant evolució des del punt de vista normatiu i jurisprudencial.
Quins límits tenen a la pràctica els plans especials urbanístics d'usos? Com poden complementar el planejament general?
- 3) Aspectes competencials
Tant des de la perspectiva del planejament sectorial com del planejament urbanístic es poden plantejar diferents esferes competencials i d'esfera interès.
Com s'articulen les relacions competencials en el context dels plans especials urbanístics d'usos?
- 4) Altres.

3 RESULTATS DEL DEBAT DELS GRUPS DE TREBALL

Després de la presentació inicial es va procedir a iniciar els debats en grup. A continuació es recullen les actes preses per cadascun dels grups:

3.1 GRUP 1: Turisme, habitatge, morfologia urbana, espai públic i sostenibilitat.

Moderador: Sebastià Jornet

Relator: Alain Quagliari

Participants: David Mongil, Pere Mogas, Tonet Font, Aurora López, Amelia Mateos, Oriol Martori, Oriol Biosca, Erick Valdez, Albert Arias, Maria Abellonet, Pere Picorelli, Roger Clot, Juli Esteban, Neus Aleu, Xavier Suñol, Jordi Duatis i Miquel Pybus.

Per començar la sessió de treball s'ha recordat la definició de l'OMT (Organització Mundial del Turisme) remarcant com, a més de definir límits temporals, aquesta plana en dos aspectes, el desplaçament físic i una estada en un entorn no habitual.

A continuació, s'ha proposat a tots els assistents d'indicar i comentar paraules que puguin descriure aspectes positius, negatius i propositius relacionats amb el turisme.

En relació amb els elements positius, els termes utilitzats s'han apuntat més als aspectes sociològics, en el sentit de l'experiència del turista com pel que fa a la relació entre aquest i la població resident. A aquest propòsit, paraules com *coneixement, intercanvi, interacció, cosmopolitisme, relacions*, entre d'altres. No han faltat també indicacions pel que fa als impactes econòmics generats per l'activitat turística en una destinació.

Els aspectes negatius associats al turisme s'han centrat en particular sobre els possibles impactes en el teixit social i les implicacions de caràcter econòmic i urbanístic. Concretament, s'han esmentat paraules com *expulsió, invasió, exclusió, rebuig, especulació, extracció de renda, externalitats, desequilibri, massificació concentració, habitatge, pressió sobre l'espai públic*.

Pel que fa a elements propositius, s'han exposat tant indicacions metodològiques com propostes de tipus més operatiu. Diverses intervencions coincidien en la necessitat de definir el turisme com un fenomen complex i orgànic a la ciutat, a analitzar des d'una perspectiva multidisciplinària i a emmarcar dins de les dinàmiques generals del territori. Pel que fa als objectius principals de la seva gestió, ha estat subratllada la necessitat d'intervenir en la resolució dels conflictes i dels desequilibris provocats pel desenvolupament turístic en una destinació. En aquest sentit, s'ha assenyalat la necessitat d'operar per mantenir el caràcter sociocultural del barri, afavorir la barreja social i d'usos, i en termes econòmics reduir les externalitats i afavorir una major redistribució de la riquesa generada pel turisme. A nivell més operatiu, ha estat

comentada la necessitat d'una gestió integrada del turisme i d'augmentar la producció d'informació i l'adquisició de dades relativament a l'activitat turística.

La discussió que ha seguit s'ha centrat en bona mesura sobre la relació entre allotjament turístic i habitatge, i més concretament sobre el fenomen emergent dels pisos turístics. S'ha matisat la complexitat d'aquest fenomen distingint entre diferents actors involucrats (particulars, professionals), diferents modalitats d'allotjament en habitatge (model *Bed & Breakfast*, pisos turístics), i diferents problemàtiques associades a aquesta oferta (conflictes de convivència, accés al mercat de la habitatge i caràcter residencial dels barris).

S'han comentat les especificitats del cas barceloní i del context espanyol respecte a la situació d'altres importants destinacions urbanes internacionals. En aquest sentit s'ha remarcat la peculiaritat del mercat habitacional espanyol i la clara preponderància d'habitatges propis enfront del pes del mercat del lloguer en altres països del nostre entorn.

S'ha abastat el tema de la consideració urbanística d'habitatges on es realitzen activitats d'allotjament turístics i la compatibilitat amb l'ús residencial. També s'han comentat el cas de París, pel que fa als mecanismes compensatoris que la normativa francès concedeix a l'administració municipal per autoritzar el necessari canvi d'ús per a habitatges a ús turístic que no constitueixen primera residència. A aquest propòsit s'ha assenyalat la dificultat d'implementar mesures que s'han desenvolupat pel que fa a marcs reguladors diferents i que necessitarien de canvis normatius per poder-se aplicar al cas de Barcelona.

També s'ha parlat del tema fiscal. En aquest sentit s'ha esmentat la necessitat d'introduir mecanismes que permetin una major "internalització" dels costos produïts per les activitats turístiques i que solen gravar sobre el conjunt dels ciutadans. A més, s'ha comentat sobre la dificultat, pel que fa a l'oferta hotelera i altres modalitats més convencionals d'allotjament, de fiscalitzar les activitats econòmiques associades a l'aprofitament turístic d'habitatges residencials sobretot pel que fa a prestacions ocasionals i accessòries. S'ha remarcat la complexitat de l'activitat recaptatòria en un segment de l'oferta, que respecte a l'hotelera o a d'altres modalitats d'allotjament més convencional, es proposa com a molt més dispersa, fragmentada i molt dinàmica. A aquest propòsit s'han citat exemples d'altres importants destinacions urbanes on amb aquest propòsit s'involucren altres actors, a partir de l'intermediari representat per les plataformes digitals de comercialització d'aquesta oferta, sobretot pel que fa a la fiscalitat turística i la recaptació de la taxa turística. El cas de Sant Francesc, en particular, ha estat comentat relativament també a la col·laboració de la plataforma *Airbnb* amb l'administració fiscal pel que fa a compartir informació útil sobre l'activitat realitzada a través de la seva pàgina web per part dels denominats "amfitrions" de la ciutat.

La natura dispersa, privada i sovint informal d'aquest tipus d'oferta ha estat també abastada pel que fa a la qüestió laboral i al foment del treball submergit

3.2 GRUP 2: Turisme, habitatge, morfologia urbana, espai públic i sostenibilitat.

Moderador: Xavier Matilla

Relator: Alessandro Scarnato

Participants: Montserrat Mercade; Miquel Morell; Xavier Mayor; Juan Carlos Montiel; Josep Baguena; Susana Pascual; David Bravo; Agàpit Borrás; Ioanna Spanou; Sergio Montenegro; Cristian Palazzi.

La sessió ha començat amb una breu introducció feta pel moderador i pel relator sobre els temes a debatre intentant delinear un marc comú de reflexió: cal replantejar-se els valors que fonamenten la manera de pensar i fer ciutat? Com podríem definir, urbanísticament, els diferents impactes que el turisme té a la ciutat?

En un primer torn de paraules, on tothom ha pogut expressar una idea inicial, han sorgit algunes inquietuds comunes. Una primera ha estat la falta de coordinació entre polítiques turístiques i de valorització del territori entre Ajuntament i Diputació i s'ha augurat que el PEUAT aconseguirà tocar el tema, dins de les limitacions de les seves competències. Després s'ha dit que els mitjans urbanístics (bons però insuficients) no han estat capaços d'evitar una certa explotació ambiental que no és segur que pugui ser prou contrastada només amb una redistribució del turisme al territori Metropolità. Finalment, hi ha hagut un cert consens en ressaltar la dificultat per evitar, dins de la reflexió, el salt d'escala entre les situacions concretes i el discurs general de grans principis. Les eines urbanístiques que estem buscant es col·loquen precisament a mig camí.

En el curs del debat hi ha hagut intercanvi de posicions i aclariments sobre el que s'havia dit i també han sortit algunes llavors de possibles idees amb propòsit. La primera ha estat la consideració que una de les eines per contenir (i no "limitar") el turisme és el foment de l'ús ciutadà dels atractius turístics a BCN i a l'àrea metropolitana i s'han citat els casos de la Sagrada Família i del Mercat del Born que ja no són equipaments de barri. En altres paraules, no es tracta de expulsar turistes sinó d'atreure ciutadans i no només en el sentit de convèncer a quedar-se a viure a les àrees turístiques sinó a visitar-les i fer-les servir. Mesures com la gratuïtat de les entrades als monuments pels residents i la millora del transport públic entre municipis metropolitans haurien d'afavorir un "turisme ciutadà intern" que contengui el de forasters. Tot i així, alguns participants han notat que ja s'ha vist que mesures d'aquesta mena (i també s'ha esmentat la rehabilitació, tant urbana com arquitectònica) necessiten cura, donat que sovint acaben generant gentrificació.

També s'ha parlat del problema de l'habitatge i s'ha dit que l'extensa propietat horitzontal dificulta el control de què passa amb els pisos, potser farien falta bancs de pisos de propietat pública i adoptar una política urbanística de actuacions petites, més

que plans especials, per tal de controlar a fons els processos que es produeixen a la ciutat.

En definitiva, cal superar la contraposició entre ciutadà i turista. No només molts ciutadans estan encantats de poder explotar el turisme, sinó que els mateixos turistes són ciutadans temporals i tenen dret a la ciutat. Aleshores, caldria promoure un turisme de qualitat (també educant residents i turistes) en el sentit que l'urbanisme hauria de gestionar i millorar l'urbà en els dos sentits de igualtat i sostenibilitat i tenint en compte que no passa res si el pla que es posa en marxa pot acabar necessitant una revisió al cap d'uns pocs anys: s'ha de pensar en termes de adaptabilitat.

Finalment, s'ha recordat que cap ciutat, a dia d'avui, ha fet un pla de millora urbanística que consideri com contenir els efectes col·laterals de la millora (o sigui contra el risc de gentrificació) i també s'ha ressaltat la importància de l'aspecte psicològic a l'hora d'avaluar la capacitat de càrrega, sovint mal estimada i sense un efectiu treball de camp de coneixement de la realitat lloc per lloc.

3.3 GRUP 3: Turisme, urbanisme i dret

Moderador: Albert Cortina

Relatora: Irene Navarro

Participants: Gloria Bardají, Enric Lambies, Pau Molina, Sonia Cobos, Lluís Cases, Angels Gil-Vernet, Miquel García, Raimon Soler i Ramon Serrat.

El grup de treball comença fent la reflexió que Barcelona no és diferent d'altres llocs en quant a la dinàmica i problemàtica amb el turisme. Partint d'aquesta base, hi ha diferents maneres de fer-hi front. També es comenta que des de l'Ajuntament de Barcelona, ja s'han dut a terme accions: Pla d'usos de Ciutat Vella (Gràcia i Poblesec), Moratòria d'habitatges turístics, creació d'un grup de treball sobre turisme i sostenibilitat, etc., no obstant poden semblar "pedaços".

S'assumeix que els Plans d'usos que s'han fet a Barcelona en els últims anys són plans reactius. Davant un conflicte: reacció i establiment un pla d'usos per tal de mirar de reequilibrar el conflicte. I per tant cada pla d'usos ha anat a regular una problemàtica determinada. Plans d'usos que per aquesta naturalesa s'han fet districte a districte i per tant afrontant el conflicte determinat de cadascun, per tant no s'ha fet a nivell de tot el model de ciutat.

El debat passa a tractar sobre l'abast dels tipus de plans possibles. Així es considera que per la qüestió turística un pla estratègic pot marcar les línies de futur, l'estratègia a àmbit gran (urbà) i llarg termini:

- Determinar zones de conflicte
- Gestionar el turisme en cada barri

- Estudiar també la mobilitat generada
- Determinar el model turístic lligat al model de ciutat

En aquesta valoració, es va comentar la necessitat de dur a terme un Pla director urbanístic per tractar el turisme a escala metropolitana, donada la necessitat d'implicar l'àmbit metropolità, en tant que els municipis metropolitans (a través de l'AMB, per exemple). En aquest sentit, es va posar sobre la taula el fet que no hi ha una definició única i homogènia de "ús turístic", cal definir-ho bé i parlar tots el mateix llenguatge a l'hora de fer-hi referència.

El turisme influeix en la ciutat en tant que augment de la densitat d'habitants (de forma també estacionalitzada i variable), fet que té implicacions molt important en quant a serveis (que s'han de garantir per la població resident, i oferir al visitant), mobilitat, etc. Així per tant s'està d'acord que cal preveure com serà l'afectació per tal de garantir els serveis estables a la població resident.

El turisme no entén de límits administratius, per tant una altre qüestió que es troba és com regular o estudiar el turisme que és passeja. L'impacte del moviment turístic que també és important (canvi d'usos comercials, ús de l'espai públic), un impacte de transformació sobre el territori pot ser tant o més que sobre el territori on aquest pernocta.

D'altre banda, i és un dels fets que es considera més preocupant, és com a l'actualitat el turisme, no només està creant conflicte a l'espai públic (per convivència, canvi d'usos, etc), sinó que també està afectant als drets sobre l'espai privat (dret a l'habitatge i a la intimitat del veí resident). La convivència d'apartaments turístics en edificis d'habitatges convencionals, sobretot sense gestors, la revalorització de pisos en certes localitzacions per inversors, el sorgiment de noves formes de turisme, el canvi d'edificis d'habitatge i planta comercial en blocs d'hotels tancats a la vida al carrer, etc., tot són situacions conflictives, lligades o que provoquen també fenòmens com la gentrificació, i que estan desplaçant als residents del centre de la ciutat o les localitzacions turístiques, canviant així el model de ciutat.

El turisme no és un fenomen actual, d'ara, és un fenomen que porta temps, que ha estat buscat, i que ha esdevingut central per al desenvolupament de la ciutat. No obstant, hi ha moltes situacions, són molt canviants i encara ara es considera que cal fer una bona diagnosi del problema amb totes les dades i situacions, per tal de pensar i plantejar clarament què es vol fer amb aquest fenomen. Plantejant aquest segon punt d'una forma estratègica i pensada en clau de model de ciutat i model de vida d'una ciutat, quin és el problema? On és el problema? Que es vol regular i com es vol fer? Es va argumentar que pel que fa al turisme encara no s'ha fet aquest plantejament d'arrel, encara no s'han plantejat aquestes qüestions en el planejament general.

S'apunta a l'efecte "morir d'èxit", en tant que és la ciutat la que esdevé un reclam turístic, per la seva gent, els seus racons, la seva forma de vida, és a dir per la seva identitat. Perdre aquesta idiosincràsia per efecte d'un turisme que desplaça al resident,

provoca canvis en les activitats de l'espai públic, etc., és acabar perdent el propi turisme, a més de la qualitat de vida a la ciutat. En aquest sentit, per tant, es torna a fer referència que cal planificar prèviament, cal determinar l'estratègia, regular per mantenir el model que permet la identitat de la ciutat i a la vegada que atrau turisme.

Fins ara el turisme ha estat tractat de forma sectorial, no obstant hi ha opinions que sobre la necessitat d'integrar-ho en el planejament urbanístic, degut a la incidència que té sobre la ciutat i els ciutadans. Així, per tant, tenir en compte el fenomen en la planificació del dret a l'habitatge, la vida a l'espai públic, els serveis, la mobilitat, etc., amb l'objectiu de, en tot cas reduir el conflicte i fer l'activitat compatible. Hi ha qui considera que des de l'urbanisme es podria o s'hauria de vehicular.

No obstant, el planejament urbanístic s'ha concebut d'origen per un fet molt més estable i continu, i la realitat és molt més dinàmica, canviant i més si s'hi afegeix el turisme. Per tant, es considera un repte important, que podria passar per una reforma o replantejament d'algunes de les premisses del planejament, portant-lo a ser més flexible i per tant adaptable a noves situacions, i permetent revisions i actualitzacions en el temps. D'altre banda, convindria que la regulació urbanística fos prou genèrica com per poder abraçar totes les situacions possibles (que són moltes i cada cop apareixen més), evitant així deixar situacions fora de regulació (com passa ara amb per exemple el cas d'Airbnb). Amb unes senzilles previsions genèriques de regulació de canvi d'us, podrien cobrir-nos per a futures situacions i futures modalitats.

Es comenta, així, que d'altres zones de densitat turística, com ara Lloret, no tenen l'instrument dels plans de regulació d'usos, per tant han optat per afrontar la regulació a partir del planejament urbanístic (es posa per exemple Pals). Així per tant alguns dels assistents comenten que pot ser important estirar dels plans generals, i no estirar tant de regulacions de plans d'usos, tot valorant que convindria adaptar i flexibilitzar.

Sorgeix el debat sobre quines eines urbanístiques tenim per aturar el fenomen de superació de la ràtio de places hoteleres a residents a les zones que ja s'estan trobant en situació de sensibilitat? Hi ha eines per anticipar-nos a la saturació? També tenint en compte que el fet que hi hagi més hotels no té perquè voler dir que en aquest lloc es produeix saturació de l'espai públic, depèn de cada barri, de cada localització. Ara bé si que afectarà a les dinàmiques d'habitatge i d'activitat al carrer. En aquest sentit es comenta que pot ser que s'opti per intervenir segons l'alteració del paisatge, la batalla d'usos i la dinàmica visible. Alguns assistents comenten també que cal buscar unes certes homogeneïtats i no especialitzacions als barris, sobretot pel que fa a l'espai públic, als usos de l'espai públic, generant una ciutat equilibrada. Però també hi ha dubtes sobre si aquesta distribució pot ser bona o pot acabar generant pressió sobre el dret a l'habitatge a més barris.

El Pla d'usos de Ciutat Vella de 2005, amb certa flexibilitat en aquell moment, únicament determinada una data límit per places hoteleres per garantir la residència. Al 2010, el nou pla d'usos ja va ser més restrictiu en tant a estudiar millor i per sector els usos d'apartaments turístics i regular-ho per zona i dinàmica. S'explica que el

problema en general, sempre ha estat determinar quin és el nombre ideal/límit d'apartaments turístics. Així, d'entrada al 2010 es va optar per no deixar més llocs, o si a canvi del tancament d'altres. Trobar les raons urbanístiques de pes (convivència, ocupació, ràtio) per establir el nombre ideal es considera una fita important. Determinar el nombre límit respecte el desequilibri a d'altres districtes, pot ser una opció i és com s'ha fet però no és tant un raonament urbanístic. Un raonament urbanístic passaria per trobar el nombre a partir del qual s'excedeix el límit de convivència òptim, a partir del qual es generen problemes al propi lloc, i no tant en relació als altres barris, sinó segons el propi barri.

D'altre banda, també cal buscar la legitimitat urbanística per regular i marcar percentatges límit de usos turístics i de garantia de la mixtura per illa de cases i per barris. S'esmenta així que si no es troben aquests arguments, no estaria justificat el poder fer una regulació des de l'urbanisme.

No obstant, es posa en relleu que a l'actualitat es pot fer un urbanisme més sofisticat (anàlisis de dades i més sofisticats, de fluxos de població, de tendència turística, etc.), i es sap millor com definir objectius del planejament, per tant es considera que es pot arribar anar més enllà. Limitar, restringir és una part, però una altra part pot ser implementar mesures i propostes compensatòries, en positiu, que responguin també a aquests anàlisis i necessitats. Per exemple: es pot plantejar un acord per l'establiment d'un apartament turístic, si a canvi aquell mateix propietari posar a l'abast un altre espai a lloguer social; o bé per exemple promoure que la planta baixa d'un hotel mantingui els usos comuns de ciutat, comercials i serveis; establir eines de convivència d'apartaments turístics amb habitatges d'ús social fent una gestió conjunta de l'escala comunitària, etc. Idees de mixtura d'usos i d'integració d'usos, en un planejament també més flexible i adaptable, podrien esdevenir una solució de compatibilitat. També, hi ha opinions més favorables a acumular les activitats o usos, evitant així la distribució del problema o, l'aleshores més probable efecte de conflicte a l'espai públic, però aleshores també hi ha d'haver regulacions i límits.

Es considera, si més no una proposta interessant, tot i que també s'esmenta que cal estudiar bé quines poden funcionar, a on i com, com evoluciona la societat i per tant quins usos en cada moment pot tolerar. Promoure també aquesta mixtura d'usos, en tant que a comercial, amb aquelles que també afavoreixin al resident.

Cal plantejar un equilibri, cal valorar també el que tenim: a la ciutat no és pot fer fora tot, cal deixar-hi activitats, i el turisme és una d'aquestes activitats, que ben gestionat aporta beneficis i desenvolupament a la ciutat en compatibilitat amb la qualitat de vida dels residents.

Es considera clau doncs primer fer una bona i ajustada diagnosi, amb el mateix llenguatge i criteris, per respondre a la pregunta "quin problema tinc?", seguidament saber "on tinc el problema?", per així plantejar-se "quines mesures cal proposar?".

4 NOTES DEL DEBAT OBERT FINAL

Després de la síntesi dels moderadors dels debats i temes tractats i aportants durant les sessions grupals, es va obrir un debat obert amb el conjunt dels assistents. A continuació es recullen en forma d'anotacions les idees aportades:

Sobre la realitat i la situació actual:

- La necessitat de regular el fenomen del turisme pren una dimensió polièdrica.
- La construcció de la ciutat del futur vindrà donada a partir de les llicències. Estem anant cap a un planejament, un urbanisme de parcel·la a parcel·la.
- Barcelona s'ha d'atrevir a fer aquest planejament (aplicant l'exemple de Paris) ha de ser el model que s'atreveixi a fer això.
- No tot el turisme és igual i per tant no es pot tractar tot de la mateixa manera.
- No tot el turisme genera la mateixa riquesa, i per tant manca una anàlisi real i detallada del que està generat el turisme. No tenim certes dades reals sobre els fluxos econòmics que està generant. Cal tenir aquest coneixement per saber on som i on volem arribar.
- Si en el futur toca intervenir en la ciutat construïda, cada cop més els instruments de planejament que tenim no serviran tal i com són ara. Caldrà reformar territoris on ja hi ha coses, ja hi ha habitants, ja hi ha activitats i usos, per tant cal afegir aquesta dimensió al planejament. S'han d'implicar els agents que utilitzen el territori, i per tant aquí també cal implicar els agents turístics.

Sobre exemples d'altres llocs:

- Fiscalitzar una activitat econòmica que a vegades és més estable, però a vegades és més estacional.
- Cal implicar altres actors, no deixar sola l'administració. Incentivar la participació d'altres actors en la planificació del turisme, com per exemple es fa a Amsterdam, Paris o Sant Francisco. En aquestes ciutats amb més o menys èxit s'ha optat per treballar amb la plataforma Airbnb, de forma que serveix per avaluar les activitats i a la vegada s'ofereix a la plataforma de participar amb la recaptació fiscal de les taxes turístiques.
- En el cas de Sant Francisco, per exemple, es implicar directament a la plataforma en la recaptació de la taxa turística, i ajudant-la també a posar a disposició tota la informació de l'activitat al departament de l'agència turística, involucrant un tercer actor per revisar i avaluar tota aquesta informació.

Suposava als veïns poder-se personificar com a acusació davant un cas d'incidència.

Sobre l'urbanisme i una possible reforma del planejament urbanístic:

- Cal provocar el tipus de cessions que ara no estan contemplades al planejament urbanístic, cal ser més atrevits.
- Des de l'administració cal promoure noves eines, nous instruments per poder aplicar i a Europa hi ha molts exemples reeixits que cal conèixer i adoptar aquí.
- Cal passar a un urbanisme d'acupuntura.
- És necessari plantejar si els principis actuals del planejament tant estàtics són principis a desmuntar a la nova Llei d'urbanisme. Cada cop més es demanda aquesta reforma dels instruments, una reforma de la forma de planejament que permeti més flexibilitat, la interacció d'agents, la cessió d'usos, etc. Per tant comença a ser a ser necessari que es treballi jurídicament.
- Mentre es parli d'habitatge públic o espai públic com a càrregues no s'estarà encaminat per canviar en aquesta línia. Mentre sigui una càrrega sempre hi haurà un problema ja que la tendència és a rebaixar càrregues per facilitar, i aquesta no hauria de ser la via. Si no canvia aquesta concepció estarem en un atzucac.
- Fins es fa un urbanisme de plantilla (hi ha uns percentatges, unes fórmules), ja des del fòrum el que s'ha vingut debatent és com superar això, com superar la estandardització. Quines possibilitats hi ha des del punt de vista jurídic per superar això.
- El sòl és un bé escàs i amb el sòl no s'especula. A Montpeller s'aplica des de fa anys, i també hi ha d'altres referents europeus. Criteris que alguns ajuntaments ja apliquen i que treballen per l'equilibri social i territorial a través de l'urbanisme.
- Plantejar modificar alguns aspectes de la planificació urbanística implica haver de modificar aspectes més amplis a nivell legislatiu important.
- A banda de temes ideològics sí que es poden plantejar innovacions, i aplicar fórmules exemple d'altres ciutats.
- Com tots els marcs jurídics, aquests es poden modificar, es poden variar i per fer-ho no cal ser excessivament revolucionaris. Es poden en alguns casos com ara el tema de la propietat del sòl, seguir els principis bàsics que el determinen, però aplicar variacions sense trencar els principis.

- Fer anar la imaginació d'una forma racional, proporcional i sense trencar alguns principis fonamentals.
- Actualment tenim un país de propietaris i de propietat horitzontal, però en canvi l'urbanisme regula la propietat vertical. Aquesta manera de fer s'ha de refer i on es pot fer és a Barcelona

Sobre la regulació turística i les noves tendències:

- Cal plantejar el procés amb els passos següents: Saturació → compensació → regulació → control → seguiment
- Cal tenir en compte el negoci de la plusvàlua que genera el turisme a Barcelona. Però també cal tenir en compte la “bombolla del turisme”, un fenomen d'arrels poc profundes. Moltes destinacions han caigut en poc temps per dinàmiques diverses, per tant cal tenir en compte que és un sistema molt feble i que no s'hauria de basar l'economia d'una ciutat en ell.
- Important també començar a parlar de treball, en el marc de l'urbanisme, i no deslligar-ho. En termes econòmics s'ha de tenir en compte, no només que gasta el turista, sinó quin és el sou que se li paga al cambrer.
- La intensitat és molt major en els turistes que en els residents, i aquesta intensitat es el que marca els costos. És important pensar en les rendes del resident que no en farà ús amb la mateixa intensitat, per tant si pugen els costos, passen a no ser gens accessibles pels residents.
- S'han de plantejar instruments de base més ample i que permetin regular la diversitat d'activitats, d'idees i de sistemes que hi ha i que sorgiran en el futur. Evitant així que quedin situacions sense regular, o fora de la legislació. Possibilitant cobrir totes les situacions, sense ser restrictiu en excés, només pel fet de tenir cada situació controlada.

Sobre el model de ciutat:

- L'urbanisme de les persones, implica que cal trobar el punt en comú, l'interès comú que possibiliti un urbanisme pel bé comú, per tots, però mantenint la individualitat, l'heterogeneïtat.
- Els drets de la ciutadania s'han de reconèixer, s'han de respectar i s'han de preservar. Aquests drets ara per ara s'estan veient amenaçats per les dinàmiques lligades al turisme. En aquest sentit seguir amb el model actual, és anar en contra de l'urbanisme de les persones.

- S'ha d'assumir que l'urbanisme no és suficient, no ho pot tot. Actualment el problema més greu és l'habitatge i des d'un punt de vista molt polièdric, amb més agents implicats (pisos turístics, pisos buits).
- Democratització de la ciutat: Funció redistributiva de les ciutats. Fer un urbanisme sostenible, pensant en el llegat per les generacions futures. No és tant una qüestió de marc jurídic, sinó de voluntat política. És impossible fer urbanisme sense implicació política.
- S'han de pensar mecanismes mecànics (canviar peces) o químics (induir processos), per adaptar-se a les situacions que demana la ciutat.

DOCUMENTACIÓ APORTADA

Presentació sintètica del *Pla Especial Urbanístic per a l'ordenació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic a la ciutat de Barcelona (PEUAT)*.

ASSISTENTS A LA SESSIÓ DE TREBALL

NOM	PROCEDÈNCIA	PROFESSIÓ
Xavier Mayor	Despatx professional – SCOT	Biòleg
Susana Pascual	COAMB	Ambientòloga
Agàpit Borràs	COAC-AAUC	Arquitecte
David Mongil	Diputació de Barcelona	Geògraf
Ioanna Spanou	Barcelona Regional	Arquitecta
Núria Piè i Josa	Barcelona Regional	Arquitecta
Erick Valdez	Barcelona Regional	Arquitecte
Juan Carlos Montiel	Barcelona Regional	Arquitecte
Oriol Martori	Despatx professional	Arquitecte
Sito Alarcón	Consorti del Besòs	Biòleg
Tonet Font	Ajuntament de Barcelona	Arquitecte
Roger Clot	Ajuntament de Barcelona	Arquitecte
Oriol Biosca	Despatx professional - SCOT	Enginyer CCP
Juli Esteban	SCOT	Arquitecte
Raimon Serrat	CETT	Advocat- Turisme
Montserrat Mercadé	Despatx professional - SCOT	Geògrafa

Raimon Soler	Despatx professional	Advocat
Josep Báguena	Diputació de Barcelona - SCOT	Geògraf
Miquel Pybus	Barcelona Regional	Geògraf
Pere Picorelli	INCASOL	Polítolleg
Xavier Suñol	Ajuntament de Barcelona	Turisme
Albert Arias	Ajuntament de Barcelona	Geògraf
Pablo Molina	Despatx professional	Advocat
Lluís Cases	Despatx professional	Advocat
David Bravo	CCCB	Arquitecte
Jordi Duatis	Despatx professional	Arquitecte
Maria Abellanet	CETT	Economista
Glòria Bardají	Despatx professional	Advocada
Àngels Gil-Vernet	Despatx professional -SCOT	Advocada
Cristian Palazzi	HTSI-URL	Filosof - Turisme
Amèlia Mateos	Ajuntament de Barcelona	Arquitecte
Sergio Montenegro	Bagursa	Arquitecte
Pere Mogas	Teseu	Arquitecte
Miquel Garcia	Ajuntament de Barcelona	Advocat
Neus Aleu	Ajuntament de Barcelona	Arquitecte
Sonia Cobos	Ajuntament de Barcelona	Advocada
Enric Lambies	Ajuntament de Barcelona	Advocat
Miquel Morell	Col.legi d'Economistes	Economista
Moderadors		
Xavier Matilla	AAUC- COAC	Arquitecte
Sebastià Jornet	AAUC - COAC	Arquitecte
Albert Cortina	SCOT	Advocat
Relators		
Alan Quagliari	URV	Geògraf
Alessandro Scarnato	Despatx professional	Arquitecte
Irene Navarro	SCOT	Ambientòloga