

**MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 277 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ RELATIVA A LES DISPOSICIONS SOBRE HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC AL TERME MUNICIPAL DE SANT JOAN DESPÍ**

FEBRER 2019

URBANISME, ESPAI PÚBLIC, SOSTENIBILITAT, SEGURETAT, CONVIVÈNCIA, I SERVEIS GENERALS

# **MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 277 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ, RELATIVA A LES DISPOSICIONS SOBRE HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC AL TERME MUNICIPAL DE SANT JOAN DESPÍ**

**Àmbit:** Terme Municipal de Sant Joan Despí

**Iniciativa:** Ajuntament de Sant Joan Despí

**Redacció:** URBANISME, ESPAI PÚBLIC, SOSTENIBILITAT, SEGURETAT, CONVIVÈNCIA, I SERVEIS GENERALS

**Expedient:**

**Data:** Febrer de 2019

## **ÍNDEX**

### **A – MEMÒRIA**

I. Objecte .....	3
II. Àmbit .....	3
III. Planejament Vigent .....	3
IV. Marc legal .....	4
V. Raons que justifiquen la regulació .....	6
VI. Compliment del marc legal .....	8
VII. Descripció de la proposta .....	9
VIII. Informe ambiental i estudi mobilitat generada .....	12
IX. Pla d'etapes i estudi econòmic .....	13
X. Normes urbanístiques.....	13
DISPOSICIÓ FINAL .....	15

# MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 277 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ, RELATIVA A LES DISPOSICIONS SOBRE HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC AL TERME MUNICIPAL DE SANT JOAN DESPÍ

## A – MEMÒRIA

### I. Objecte

L'objecte d'aquest document és la Modificació de la Normativa del Pla general metropolità per tal de regular i racionalitzar la implantació dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT) al municipi de Sant Joan Despí per tal d'evitar les incidències negatives en la qualitat de vida dels ciutadans i preservar la convivència pacífica i harmònica entre els residents i les persones que són de pas per la ciutat.

Davant d'un buit normatiu al Pla general metropolità pel que fa al nou tipus d'allotjament, **l'habitatge d'ús turístic**, no inclòs ni definit en els preceptes relatius als conceptes d'ús d'habitatge i ús residencial, mitjançant aquest document es modifica l'article 277 de les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità per a incorporar-hi el concepte d'HUT per al terme de Sant Joan Despí.

### II. Àmbit

L'àmbit d'aquesta Modificació de la Normativa del Pla general metropolità és la totalitat del terme municipal de Sant Joan Despí.

### III. Planejament Vigent

La regulació general dels usos al municipi de Sant Joan Despí correspon al Pla general metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976, i publicat al Butlletí Oficial de la província de Barcelona, a efectes d'executivitat, el 19 de juliol de 1976, així com les modificacions aprovades posteriorment.

Amb independència de tot el desenvolupament del marc normatiu esmentat, i de les modificacions puntuals que han anat incidint en l'adaptació dels usos del territori, un aspecte en el qual no s'ha intervingut és, precisament, en la definició i significació de determinats usos de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

Aquest és el cas de l'ús d'habitatge i ús residencial determinats en els articles 276 i 277 de les normes urbanístiques vigents:

*Article 276. Ús d'Habitatge*

*L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar.*

*S'estableixen les categories d'ús d'habitatge següents:*

- a) Habitatge unifamiliar. És el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre d'habitatge o de diferent ús, i amb accés exclusiu.*
- b) Habitatge plurifamiliar. És l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns. S'inclouen en aquesta categoria els apartaments o habitatges de superfície i programa funcional reduït.*

## Article 277. Ús Residencial

1. És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com són residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de joventut i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de l'hosteleria.
2. S'inclou a l'ús residencial el relatiu a la residència mòbil que es desenvolupa en espais lliures d'edificació amb serveis complementaris tals com càmpings, caravànings o similars.

Entre aquestes dues definicions hi ha un buit, que és el que correspondria als habitatges d'ús turístic, com actual forma d'allotjament temporal vinculada al turisme.

## IV. Marc legal

Com a punt de partida, cal mencionar la Directiva europea 2006/123/CE sobre els serveis en el mercat interior.

Per tal d'assolir aquest mercat europeu de serveis s'estableixen com a drets fonamentals de l'operador que es desplaça dins de la Unió Europea per exercir una activitat de serveis, la llibertat d'establiment i la llibertat de prestació de serveis. Aquestes llibertats vénen, a més, recollides i regulades en aquest tractat, si bé no es conceptuen com a llibertats de caràcter absolut, atès que es limiten per raons d'interès general relatives a l'exercici dels poders públics, l'ordre públic, la seguretat pública i la salut pública i tot un conjunt de béns jurídics que són susceptibles de protecció en col·lisió amb la llibertat d'establiment.

La lliure prestació de serveis consisteix en el respecte del dret dels prestadors a prestar serveis en un estat membre diferent d'aquell en el qual estiguin establerts.

Com a principi general, la Directiva estableix que no caben procediments d'autorització que condicionin la llibertat d'establiment, i també regula les situacions que poden modular aquest principi general, que vénen determinades per la concurrència de certes condicions, anomenades *triple test* :

- a) L'absència de criteris discriminatoris
- b) La necessitat d'existència d'una raó imperiosa d'interès general
- c) Que l'objectiu perseguit no es pugui aconseguir mitjançant una mesura menys restrictiva, en concret, perquè un control a posteriori es produiria massa tard per ser realment eficaç.

Els règims d'autorització que en el seu cas s'estableixin hauran de basar-se en criteris clars que delimitin la facultat d'apreciació de les autoritats competents per tal de reduir la discrecionalitat i evitar l'arbitrarietat.

En síntesi, aquests criteris hauran de ser no discriminatoris, estar justificats en una raó imperiosa d'interès general, ser proporcionats, clars inequívocs, objectius, coneguts i fets públics amb antelació, transparents i accessibles. De totes les condicions d'aquest triple test, és la relativa a la concurrència de raons imperioses d'interès general la que es converteix en element clau del model regulador previst en la Directiva de Serveis. Aquest concepte recull un llistat que cal entendre'l obert i relacionat amb conceptes com l'ordre públic, la seguretat pública, la seguretat vial, la protecció civil, la salut pública, la preservació de l'equilibri financer del règim de seguretat social, la protecció dels consumidors, dels destinataris de serveis dels treballadors, les exigències de la bona fe en les transaccions comercials, la lluita contra el frau, la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà (inclosa la planificació

urbana), la sanitat animal, la propietat intel·lectual i industrial, la conservació del patrimoni històric i artístic nacional i els objectius de la política social i cultural.

En l'àmbit urbanístic, les úniques normes urbanístiques que justificarien restriccions a la llibertat d'establiment de serveis són les referides a la protecció de l'entorn urbà, inclosa la planificació urbana i rural, i també les referides a la protecció del medi ambient. Però també les raons imperioses d'interès general que s'al·leguin han de ser adequades per a la realització de l'objectiu que han de perseguir. Així, la protecció de l'entorn urbà i el medi ambient han de tenir, entre d'altres objectius, el d'aconseguir un desenvolupament sostenible.

En conseqüència, és necessari procurar un desenvolupament equilibrat i sostenible, especialment mitjançant el reforç de la cohesió econòmica i social. Igualment, cal una adequada política mediambiental. El planejament urbanístic esdevé, per tant, un instrument idoni per regular l'ordenació dels usos, inclosos els comercials, els de pública concurrència, hoteleria i altres activitats sense que el reconeixement de la llibertat d'establiment en suposi un obstacle a priori, sempre que aquesta planificació es faci dins de certs límits i vinculada a motius urbanístics, com ara la preservació d'una zona protegida del nucli urbà, o per problemes d'accessibilitat, i mobilitat; la necessitat d'equilibrar els usos de pública concurrència i hoteleria, amb l'existència d'un teixit urbà que ha d'estar, també, al servei dels residents.

En definitiva, la intervenció del planejament urbanístic ha de restringir-se a temes d'ubicació territorial, usos permesos, usos exclosos etc. amb aplicació d'un principi de proporcionalitat entre la raó urbanística que fonamenta la restricció i la mesura adoptada per a aconseguir la seva satisfacció.

En aquest document s'afronta la regulació de l'activitat d'habitatge d'ús turístic, amb la premissa de garantir el manteniment de l'equilibri entre la llibertat en la prestació de serveis, i la protecció de béns jurídicament susceptibles de protecció, com la convivència ciutadana, l'ús equilibrat dels espais públics, la mobilitat, el paisatge urbà i el medi ambient.

Per tant, la intervenció en el lliure establiment dels habitatges d'ús turístic parteix de la premissa que es considera que no es pot establir una llibertat absoluta, ja que aquests béns jurídics necessiten ser protegits per part dels poders públics.

Tal i com hem assenyalat, el marc de referència a nivell urbanístic, és el Pla general metropolità, amb les modificacions de Pla general i el planejament derivat que en cada cas pertoqui.

També cal indicar que, a nivell de la legislació urbanística aplicable, aquest document es redacta a l'empara del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, tenint en compte les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació de la Llei d'urbanisme, i la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

També són d'aplicació el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

A nivell de normativa sectorial aplicable, indicar que, amb caràcter general, les figures dels allotjaments turístics i dels habitatges d'ús turístic estan regulades, bàsicament, pel **Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús**

**turístic**, de la Generalitat de Catalunya. Aquest Decret, tal i com manifesta en la seva exposició de motius, parteix del fet que la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, va comportar uns canvis importants en la regulació de les empreses i activitats turístiques, i que s'han modificat dues lleis bàsiques per al sector de l'allotjament, que són: la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, i la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

La modificació de les dues lleis va portar a l'aprovació d'aquest Decret, que redefineix i reordena alguns aspectes de la normativa que afecta els establiments d'allotjament turístic, i integra en un sol decret la regulació dels establiments d'allotjament turístic i dels habitatges d'ús turístic, en el qual s'incorporen aspectes que fan possible una millor interpretació i definició de tot el marc jurídic de les dues figures. Així, es desenvolupen aspectes com la definició dels serveis i els establiments turístics, la nova concepció dels establiments d'apartaments turístics i la regulació dels habitatges d'ús turístic.

D'acord amb l'article 68.6 del Decret 159/2012, de 20 de novembre, la destinació d'un habitatge a l'ús turístic no és admissible si està prohibida per l'ordenació d'usos del sector on es trobi, o en cas que la seva implantació estigui prohibida pels estatuts de la comunitat de propietaris en immobles sotmesos al règim de propietat horitzontal.

#### V. Raons que justifiquen la regulació

En compliment de les determinacions de l'article 97.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i la necessitat de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents, cal assenyalar el següent:

El turisme és un fenomen en creixement constant i amb una repercussió social i econòmica a Barcelona i la seva Àrea Metropolitana de primera magnitud. És evident que la proximitat de Sant Joan Despí a la ciutat de Barcelona, respecte de la qual és limítrof, i la seva connectivitat amb transport públic al mateix centre històric, i a les principals atraccions turístiques, fan que el nostre puguí esdevenir un objectiu molt atractiu per a la localització d'usos residencials de caràcter turístic.

Afegit a aquest fet principal, municipis al voltant de Sant Joan Despí, tal com Esplugues de Llobregat, Barcelona, etc, es troben regulant aquest fet, degut a les sol·licituds rebudes sobre instauració d'habitatges d'us turístic.

Es constata la possibilitat, que aquestes activitats que ja comencen a estar regulades en municipis propers, per un possible efecte rebot, tramitin la seva sol·licitud a Sant Joan Despí. Per tant aquesta possible situació, ha provocat que es prengui a consideració, l'estudi i reordenació d'aquesta activitat al municipi de Sant Joan Despí.

Es considera doncs, molt important des d'un punt de vista de l'ordenació urbanística de la ciutat, poder valorar l'impacte d'aquest tipus d'activitats destinades a allotjament turístic en el conjunt de Sant Joan Despí per tal de poder redactar una regulació adequada per a la seva implantació en el municipi i evitar, en la mesura que sigui possible, les disfuncions que aquestes activitats puguin crear en el seu entorn.

Així, malgrat la consideració d'aquest tipus d'activitats com a favorables per al desenvolupament econòmic i turístic de la ciutat, és palesa la necessitat d'una regulació específica que ordeni el desenvolupament d'aquestes activitats, prenent sobretot en consideració les possibles conseqüències negatives sobre la convivència social, o les molèsties que poden derivar-se de la seva implantació, en especial, en les comunitats de

veïns en les quals s'implantin, tenint en compte que, és públic i notori, que aquestes situacions ja s'han donat en municipis de l'entorn.

És important assenyalar també que la concentració d'habitatges d'ús temporal (turístics) pot pertorbar el manteniment del grau d'urbanitat que s'ha aconseguit en els darrers anys en la població i que resulten un patrimoni per als ciutadans de Sant Joan Despí i el nivell de serveis i de qualitat de vida de la que gaudeixen.

La presència del turisme en determinades zones i proporcions augmenta la pressió sobre el territori i pot degradar l'espai urbà i generar problemes a la qualitat de vida, com ara major soroll ambiental, majors requeriments de manteniment i neteja de l'espai públic i pot generar, en definitiva, problemes de convivència.

El motiu principal d'aquest augment de pressió sobre el territori és la major capacitat de consum dels turistes atesa la intensitat, excepcionalitat i temporalitat de la visita.

Aquest fet genera, a la vegada, disfuncions en el mercat immobiliari, encarint el preu de l'habitatge, tant en les opcions de compra com de lloguer, i dels locals comercials i dificultant, a la llarga i en situacions intenses, increment de la població de caràcter flotant de turistes, problemes de convivència i dificultats a l'accés a l'habitatge.

La llibertat d'establiment i la llibertat de prestació de serveis no es poden considerar llibertats de caràcter absolut i s'han d'entendre limitades per raons d'interès general relatives a l'exercici dels poders públics, la seguretat pública i la convivència veïnal, i sempre que persegueixi l'assoliment d'objectius legítims.

La voluntat expressada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí és, per tant, la de dur a terme la redacció i aprovació d'una modificació de planejament que permeti compatibilitzar aquestes activitats de caràcter turístic, amb la convivència pacífica i adequada de les comunitats de veïns en les quals aquests nous usos es puguin instal·lar. Al mateix temps, cal estudiar l'encaix al planejament vigent del municipi, respecte de l'aplicació del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic de la Generalitat de Catalunya, que permeti assegurar la regulació adequada d'aquestes activitats.

Més concretament, doncs, l'objectiu d'aquesta modificació de les normes urbanístiques del Pla general metropolità és elaborar un document que permeti una ordenació i una millor gestió d'aquestes activitats de caràcter turístic que repercuteixi en un repartiment equitatiu dels beneficis del turisme respecte de la ciutat i no congestioni les zones sotmeses a una pressió ambiental, social i demogràfica més gran, sense conculcar els drets que puguin assistir a les persones interessades a l'hora d'implantar una nova activitat.

La modificació de normes urbanístiques del Pla general metropolità que ara es redacta ha tingut en compte, de forma prioritària, els principis següents:

- Garantir el dret fonamental a l'habitatge, garantint al mateix temps l'habitabilitat, la convivència i el descans dels veïns a les zones residencials, amb el benentès que la cohesió social és un valor important a conservar
- Garantir el dret a un medi ambient adequat i equilibrat, supervisant les condicions socio-ambientals de l'espai públic, la qualitat urbana i la mobilitat sostenible
- Garantir la compatibilitat entre l'exercici del dret a la llibertat d'establiment i l'interès general, assegurant que l'activitat turística es desenvolupi de manera responsable i sostenible i encaixi en el municipi

El document que es redacta ha pres en consideració els elements següents:

- Anàlisi dels teixits urbans existents i possible zonificació del municipi establint, si s'escau, sectors no aptes per aquests usos. Donat que no s'ha detectat un grau de concentració o de saturació de l'oferta d'allotjaments turístics i habitatges d'ús turístic diferent en diversos barris de la ciutat, es proposa realitzar una regulació única per a tot el teixit construït de la ciutat, de manera que la present regulació operi en el conjunt del municipi
- Ubicació de l'ús turístic en un edifici de forma exclusiva o possibilitat de instal·lació en pisos alts o plantes baixes de forma no exclusiva. Aquesta Modificació determina un percentatge màxim de densitat d'habitatges d'ús turístic, tant pel que fa a l'illa on s'ubica, com en el propi edifici
- Estudi de la possibilitat de regular usos turístic mitjançant l'ample de carrer, donat que l'accés a aquests pot destorbar la mobilitat de la vorera i el carrer
- Aspectes relacionats amb la mobilitat: l'activitat ordinària dels establiments d'allotjament temporal incideix de forma directa sobre la vialitat i crea problemes de mobilitat, especialment per les operacions estacionament de vehicles als serveis dels usuaris dels establiments, en les possibles operacions de càrrega i descàrrega i també, en alguns casos, en l'entorpiment del pas natural per les voreres de la ciutadania per aquestes operacions. Això fa pensar que cal establir unes determinacions en relació amb l'amplada mínima o secció que ha de tenir el carrer al qual donin front els establiments d'allotjament temporal per afavorir la mobilitat
- Estudi de la possibilitat d'establir distàncies entre establiments per establir densitats radials màximes en una determinada zona/barri. No s'ha considerat adient establir distàncies entre establiments de caràcter residencial turístic
- Possible limitació d'implantació: relació amb front de façana existent, per evitar l'alteració de la parcel·lació tradicional en determinades àrees/barris, limitació del nombre màxim de places/activitats per establiment o edifici. Tal com ja s'ha indicat, aquesta modificació determina un percentatge màxim de densitat d'habitatges d'ús turístic en relació amb l'edifici on s'ubiquen

## VI. Compliment del marc legal

De conformitat amb l'article 74.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, quan s'acorda la suspensió de llicències amb la finalitat d'estudiar la formació de plans urbanístics concrets prevista en l'article 73.1, el termini de la suspensió no pot durar més d'un any, amb la possibilitat de poder ampliar-la fins a dos anys, en cas d'acumulació d'aquesta mesura, amb el supòsit de la suspensió amb ocasió de l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, prevista a l'apartat 2 d'aquest article.

Aquesta modificació s'elabora a l'empara de l'article 96 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació de la Llei d'urbanisme, segons el qual, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats que el mateix precepte esmenta, entre les quals que, en el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, com és el cas que ens ocupa, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional. En aquest cas, doncs, al Ple de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

Als efectes de justificar que aquesta modificació dona adequat compliment a la legislació urbanística aplicable, cal indicar que aquesta proposta no planteja cap canvi en la zonificació de zones verdes, ni preveu cap increment de sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial, ni de la intensitat dels usos, o la seva transformació, de tal manera que aquest document no ha de contenir la documentació exigida per l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, ni està subjecte a les particularitats exigides pel mateix precepte. Sobretot, quant a cessions d'aprofitament, ni una major reserva de sistemes urbanístics, de l'article 100. En virtut de l'article 117.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, s'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió. Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació, i la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació.

L'article 118 del mateix text reglamentari determina que les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada, i han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast.

L'article 85 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme estableix el procediment a seguir per a la tramitació i aprovació del planejament.

El programa de participació ciutadana que es pretén aplicar al llarg del procés de formulació i tramitació d'aquesta modificació per a garantir l'efectivitat dels drets reconeguts en els articles 8 i 59 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, és el següent:

- Termini d'exposició pública de l'expedient de planejament aprovat amb caràcter inicial, durant el qual es poden presentar al·legacions a la proposta urbanística: 1 mes. En cas que el període coincideixi en el mes d'agost, el termini s'ampliarà un més
- Publicació de l'acord als següents mitjans:
  - Butlletí Oficial de la Província de Barcelona
  - Un dels diaris de més difusió de la comarca
  - Tauler d'anuncis de l' Ajuntament de Sant Joan Despí
  - Pàgina web de l'Ajuntament: [www.sjdespi.cat](http://www.sjdespi.cat)
- A fi de permetre la participació ciutadana es garanteix la possibilitat de consultar el document urbanístic, tant presencialment a les Oficines d'Urbanisme de l'Ajuntament, com telemàticament a la pàgina web municipal
- Sol·licitud d'informes als organismes sectorials competents.

## VII. Descripció de la proposta

La premissa de partida d'aquesta modificació és el fet que, ni en la definició del concepte *d'ús d'habitatge* de l'article 276, ni en la definició *d'ús residencial* de l'article 277 de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità, s'inclou el terme d' *habitatge d'ús turístic*, com actual forma d'allotjament temporal vinculada al turisme.

Per tant, davant d'un buit normatiu al Pla General Metropolità, mitjançant aquest document es proposa modificar l'article 277 de les normes urbanístiques per a incorporar-hi el concepte d'habitatge d'ús turístic, per al terme de Sant Joan Despí.

És important assenyalar que el concepte d'habitatge "convencional" queda recollit i definit en l'article 276 de les NN.UU., establint-se que "*L'habitatge és l'edifici o part de l'edifici que es destina a allotjament o residència familiar*" i, per tant, queda clar que un *habitatge turístic*, malgrat el substantiu, no és, estrictament, un ús d'habitatge com es defineix en l'article 276 de les NN.UU. sinó un ús residencial, tal com es defineix en l'article 277 de les NN.UU.

Aquest tipus d'allotjament ha aparegut amb força en els darrers anys i és ja molt comú en les grans ciutats d'arreu del món, en especial, en aquelles que presenten un major interès cultural i turístic. Aquest és el cas de Barcelona i la seva Àrea Metropolitana.

L'objectiu, per tant, d'aquesta Modificació de les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità és, precisament, establir una regulació adequada per la nova tipologia d'allotjament: l'habitatge d'ús turístic. Una regulació que pugui garantir la compatibilitat de la seva implantació i posada en funcionament, amb la garantia dels drets i la qualitat de vida dels ciutadans i ciutadanes de Sant Joan Despí, i la preservació del dret de les persones a l'habitatge, al descans, i a la mobilitat sostenible.

Per tant i a favor de la regulació d'aquests tipus d'activitats, s'haurà de tenir en compte:

- L'increment de 20% en les pernoctacions de HUT's, per tant increment de la rendibilitat d'aquest tipus d'allotjament.
- Possible reducció de l'oferta de lloguer convencional i increment de preus de lloguer i de compra d'habitatges.
- Gentrificació, pèrdua de població resident
- Afectació al comerç de proximitat

Cal subratllar en aquest punt el fet que aquest document té per objecte la regulació dels habitatges d'ús turístic (HUT), amb el benentès que els establiments d'allotjament turístic en les modalitats d'hotel, hotel-apartament, hostel, pensió, etc., així com també els albergs de joventut i les residències col·lectives, ja es troben regulats adequadament per la normativa del Pla General Metropolità i pel Decret 159/2012, de 20 de novembre, i la Llei 38/1991, de 30 de desembre, d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves.

Per tant, la regulació d'aquesta tipologia d'activitat, que pot afectar a la destinació dels habitatges de la ciutat, infuirà en:

- La garantia cap el dret a l'habitatge assequible, evitant la substitució de l'habitatge ordinari o principal pels habitatges d'ús turístic.
- Preservar la qualitat de l'espai públic i minimitzar la pressió del turisme sobre aquest.
- Evitar distorsions en la convivència ciutadana derivades de la pressió del turisme.
- Afavorir la mobilitat sostenible.
- Atendre la diversitat morfològica dels teixits urbans.
- El desenvolupament econòmic sostenible de les activitats econòmiques
- Assolir una mixtura d'usos equilibrada, és a dir, garantir el dret a disposar d'una oferta suficient de serveis, equipaments i comerços a prop de la pròpia llar, i a un medi ambient saludable i adequat.

La proposta que es planteja en aquesta Modificació consisteix en la modificació de l'article 277 de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità, introduint una definició i una regulació dels usos d'habitatge d'ús turístic. En aquesta regulació s'introdueixen les condicions que hauran de complir els habitatges per tal de poder ser utilitzats com a habitatge d'ús turístic i els paràmetres urbanístics als quals hauran de donar compliment.

Per tal de poder aplicar les determinacions de la Modificació de PGM que ara es tramita, l'Ajuntament mantindrà permanentment actualitzat el cens d'habitatges d'ús turístic de la població. Igualment, l'Ajuntament de Sant Joan Despí vetllarà per, mitjançant vigilància de "webs" i "portals informàtics" l'acompliment de la normativa, per tal de lluitar contra el frau i les activitats de caràcter turístic no regularitzades.

En concret, aquesta és la modificació que es proposa (en negreta, es ressalta els apartats que es modifiquen):

#### *Article 277. Ús Residencial*

*1. És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com són residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de joventut i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de l'hostaleria.*

*2. S'inclou a l'ús residencial el relatiu a la residència mòbil que es desenvolupa en espais lliures d'edificació amb serveis complementaris tals com càmpings, caravànings o similars.*

*3. També s'inclourà en l'ús residencial els habitatges d'ús turístic definits d'acord amb el Decret 159/2012, de 20 de novembre: aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, i a canvi de una contraprestació econòmica, per a una estada de temporada en condicions d'immediata disponibilitat i amb les condicions que estableix la pròpia disposició, entenent per estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies tindran la consideració, quant als usos, d'ús residencial i, les seves característiques es regularan en l'article 277 de les normes urbanístiques.*

*4. S'estableix per a aquests habitatges d'ús turístic la regulació següent:*

*a) Habitatge d'ús turístic (HUT): El titular de l'activitat és el propietari de l'habitatge, encara que la seva comercialització es pugui encarregar a una persona física o jurídica a qui prèviament li hagi encomanat la gestió*

*b) Perquè un habitatge pugui operar com a habitatge d'ús turístic ha de reunir els requisits establerts al Decret 159/2012, de 20 de novembre, o la normativa que el substitueixi, així com també ha de disposar de cèdula d'habitabilitat. No podrà ser ocupat per més places que les indicades en aquesta cèdula*

*c) Només es podran destinar a habitatge d'ús turístic entitats situades en zones urbanístiques on l'ús residencial estigui admès. No s'admetrà aquest ús en altells o espais sotacoberta no habitables*

*d) No es podrà destinar a habitatge d'ús turístic els habitatges amb protecció oficial*

*d) Per a poder destinar un habitatge a habitatge d'ús turístic caldrà tramitar una llicència de canvi d'ús, donat que l'ús és residencial. Caldrà l'autorització expressa de la majoria dels propietaris i majoria dels coeficients, de la comunitat de veïns on*

***s'ubiqui l' habitatge d' ús turístic. Aquesta autorització i tramitació de llicència haurà de ser prèvia a qualsevol obertura dels habitatges d'ús turístic. No s'autoritzarà la implantació d' habitatges d' ús turístic en un immoble sotmès a règim de propietat horitzontal, els estatuts de la comunitat del qual ho prohibeixin expressament***

***e) Densitat: En el cas de teixits qualificats de Zona amb predomini d'habitatge plurifamiliar (Zona de densificació urbana, clau 13b, Zona de nucli antic, clau 12, Zona de Conservació de Estructura Urbana, clau 15, Zona subjecta a Ordenació Volumètrica, clau 18 i Zona d'Ordenació aïllada, clau 20a/9), no s'admetrà canvis d'ús a habitatges d' ús turístic per sobre del 4 % del nombre d'habitatges de cadascuna de les illes de la població ni per damunt del 20 % dels habitatges d'un edifici concret (escala de veïns). En el cas d'habitatges unifamiliars aïllats o en filera (adossats), s'admetrà també el canvi d'ús, amb un màxim de 1 unitat per illa edificada***

***f) Mesures sobre la mobilitat: No s'admetran habitatges d' ús turístic en carrers o trams de carrers que tinguin amplades reals iguals o inferiors a 8 m.***

***g) Edificis fora d'ordenació: En aquells edificis que es trobin en situació urbanística de fora d'ordenació, no s'admetran canvis d'ús per a habitatges d'ús turístic***

***h) Els habitatges d'ús turístic se cediran sencers, i no se'n permet la cessió per estances***

***i) Pel que fa a la resta de condicions (mobles, equipament, telèfon d'incidències, etc), els habitatges destinats a ús turístic han d'acomplir amb allò determinat en el Decret 159/2012 de 20 de novembre o aquell que el pugui substituir en el futur***

***j) D'acord amb l'article 68 del Decret 159/2012 de 20 de novembre, els habitatges d'ús turístic requereixen la corresponent comunicació prèvia d'inici de l'activitat, subscripta pel propietari de l'habitatge i també, si s'escau, per la persona física o jurídica gestora dels mateixos.***

#### VIII. Informe ambiental i estudi mobilitat generada

En compliment de l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent a les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Aquest document no incorpora cap informe ambiental, en tant en quant únicament és d'aplicació al sòl urbà del municipi.

Per altra banda, d'acord amb la Disposició addicional 8a.6.c) de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, les modificacions de planejament que només es refereixen a sòl urbà no es troben subjectes a avaluació ambiental estratègica per la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

D'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, relatiu a l'àmbit d'aplicació, en aquest document no

caldria incorporar cap estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en tant en quant no es troba en cap dels supòsits que aquest precepte esmenta.

D'aquesta manera, ni comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni planteja la possibilitat d'implantar projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular, o bé es tracti de l'ampliació o modificació d'una implantació singular.

## IX. Pla d'etapes i estudi econòmic

L'article 59.3.d) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme prescriu que els plans generals han d'aportar un informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat als usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de l'administració responsable de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació de serveis necessaris.

Ara bé, tenint en compte l'abast d'aquest document, que no comporta la transformació del territori, en tant que no preveu la implantació de cap infraestructura ni de cap servei, ni preveu obres d'urbanització, etc., aquesta modificació tampoc comporta la realització de cap inversió pública, de tal manera que es fa innecessària la concreció d'un pla d'etapes ni d'un estudi econòmic-financer, o informe de sostenibilitat econòmica.

## X. Normes urbanístiques

### ARTICLE 1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL

L'àmbit d'aplicació d'aquesta modificació puntual del Pla General Metropolità és la totalitat del terme municipal de Sant Joan Despí

### ARTICLE 2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL

L'objecte d'aquesta modificació és regular la implantació dels habitatges d'ús turístic (HUT) al municipi de Sant Joan Despí, per tal d'evitar les incidències negatives en la qualitat de vida dels ciutadans i preservar la convivència pacífica i harmònica entre els residents i les persones que estan de pas temporal per aquest.

### ARTICLE 3. MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 277 DE LES NNUU DEL PGM

#### *Article 277. Ús Residencial*

*1. És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com són residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de joventut i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de l'hostaleria.*

*2. S'inclou a l'ús residencial el relatiu a la residència mòbil que es desenvolupa en espais lliures d'edificació amb serveis complementaris tals com càmpings, caravànings o similars.*

*3. També s'inclourà en l'ús residencial els habitatges d'ús turístic definits d'acord amb el Decret 159/2012, de 20 de novembre: aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, i a canvi de una contraprestació econòmica, per a una estada de temporada en condicions d'immèdiata disponibilitat i amb les condicions que estableix la pròpia disposició, entenent per estada de temporada tota*

*ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies tindran la consideració, quant als usos, d'ús residencial i, les seves característiques es regularan en l'article 277 de les normes urbanístiques.*

**4. S'estableix per a aquests habitatges d'ús turístic la regulació següent:**

**a) Habitatge d'ús turístic (HUT):** *El titular de l'activitat és el propietari de l'habitatge, encara que la seva comercialització es pugui encarregar a una persona física o jurídica a qui prèviament li hagi encomanat la gestió*

**b)** *Perquè un habitatge pugui operar com a habitatge d'ús turístic ha de reunir els requisits establerts al Decret 159/2012, de 20 de novembre, o la normativa que el substitueixi, així com també ha de disposar de cèdula d'habitabilitat. No podrà ser ocupat per més places que les indicades en aquesta cèdula*

**c)** *Només es podran destinar a habitatge d'ús turístic entitats situades en zones urbanístiques on l'ús residencial estigui admès. No s'admetrà aquest ús en altells o espais sotacoberta no habitables*

**d)** *No es podrà destinar a habitatge d'ús turístic els habitatges amb protecció oficial*

**d)** *Per a poder destinar un habitatge a habitatge d'ús turístic caldrà tramitar una llicència de canvi d'ús, donat que l'ús es residencial. Caldrà l'autorització expressa de la majoria dels propietaris i majoria dels coeficients, de la comunitat de veïns on s'ubiqui l' habitatge d'ús turístic. Aquesta autorització i tramitació de llicència haurà de ser prèvia a qualsevol obertura dels habitatges d'ús turístic. No s'autoritzarà la implantació d' habitatges d'ús turístic en un immoble sotmès a règim de propietat horitzontal, els estatuts de la comunitat del qual ho prohibeixin expressament*

**e)** *Densitat: En el cas de teixits qualificats de Zona amb predomini d'habitatge plurifamiliar (Zona de densificació urbana, clau 13b, Zona de nucli antic, clau 12, Zona de Conservació de Estructura Urbana, clau 15, Zona subjecta a Ordenació Volumètrica, clau 18 i Zona d'Ordenació aïllada, clau 20a/9), no s'admetrà canvis d'ús a habitatges d'ús turístic per sobre del 4 % del nombre d'habitatges de cadascuna de les illes de la població ni per damunt del 20 % dels habitatges d'un edifici concret (escala de veïns). En el cas d'habitatges unifamiliars aïllats o en filera (adossats), s'admetrà també el canvi d'ús, amb un màxim de 1 unitat per illa edificada*

**f)** *Mesures sobre la mobilitat: No s'admetran habitatges d'ús turístic en carrers o trams de carrers que tinguin amplades reals iguals o inferiors a 8 m.*

**g)** *Edificis fora d'ordenació: En aquells edificis que es trobin en situació urbanística de fora d'ordenació, no s'admetran canvis d'ús per a habitatges d'ús turístic*

**h)** *Els habitatges d'ús turístic se cediran sencers, i no se'n permet la cessió per estances*

**i)** *Pel que fa a la resta de condicions (mobles, equipament, telèfon d'incidències, etc), els habitatges destinats a ús turístic han d'acomplir amb allò determinat en el Decret 159/2012 de 20 de novembre o aquell que el pugui substituir en el futur*

**j)** *D'acord amb l'article 68 del Decret 159/2012 de 20 de novembre, els habitatges d'ús turístic requereixen la corresponent comunicació prèvia d'inici de l'activitat, subscripta*

***pel propietari de l'habitatge i també, si s'escau, per la persona física o jurídica gestora dels mateixos.***

DISPOSICIÓ FINAL
------------------

Aquesta modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità entrarà en vigor a partir de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat.

Sant Joan Despí, 20 de febrer de 2019.

Juan Manuel Bermúdez García.

Arquitecte.  
Responsable de Planejament i Disciplina  
Urbanística.

Manuel Simón Sánchez

Cap de la Unitat Jurídicoadministrativa  
de l'Àrea d'Urbanisme i Medi Ambient



## **INFORME DE LA REGIDORIA DE PROMOCIÓ ECONÒMICA DE L'AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPÍ SOBRE LA REGULACIÓ D'USOS D'HABITATGES D'US TURÍSTIC**

Àngela Escribano Martín, com a Cap de Desenvolupament de Programes del Departament de Promoció Econòmica, Ocupació, Comerç, Consum i Mercats Municipals de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, i als efectes d'informar sobre la petició de l'aprovació de la proposta de Regulació dels Habitatges d'Us Turístic a Sant Joan Despí, emeto aquest

### **INFORME**

Promoció Econòmica, Ocupació, Comerç, Consum i Mercats Municipals es un àrea de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, que actua sobre la millora del desenvolupament econòmic del territori, així, posa a disposició del territori, actuacions adreçades a millorar la seva realitat, ja que aquesta es del tot canviant i per tant exigeix d'una adaptació continuada a les noves demandes de la societat .

Algunes d'aquestes actuacions son, entre d'altres, formació en TIC, trobades networking Fòrums d'empresaris i comerciants, subvencions destinades a l'ocupació a les empreses i instauració i millora dels comerços al municipi. Així com estudis sobre activitats comercials i empresarials i sobre la incidència que causa el seu dinamisme sobre els consumidors, sobre l'entorn i sobre l'activitat econòmica mateixa.

Es des de aquesta punt que constatem una possible incidència sobre el desenvolupament econòmic, en quant a generació d'activitat econòmica, que vinculada al sector turisme, ha de ser regulada per preservar la convivència, l'entorn i la mateixa activitat econòmica que pot crear l'establiment d'habitatges d'us turístics en el municipi.

La proposta de regulació en termes de restricció, es troba vinculada a la necessitat d'obtenir una oferta turística al municipi, atractiva, de qualitat, sostenible i que convisqui amb la ciutadania i amb l'entorn. Aquesta sostenibilitat global, requereix de poder cobrir amb els serveis adequats a persones que es puguin allotjar al municipi compartint les activitats d'allotjament ja regulades i els habitatges d'us turístic.

Per tant i per tot l'exposat, es demana que s'aprovi la modificació de l'article 277 de les Normes Urbanístiques del PGM relativa a les disposicions sobre HUT'S al terme municipal de Sant Joan Despí.

Àngela Escribano Martín