



MEMÒRIA

CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA A L'APROVACIÓ DE L'ORDENANÇA REGULADORA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC DE SANT CEBRIÀ DE VALLALTA

Per provisió de l'Alcalde de l'Ajuntament de Sant Cebrià de Vallalta de data 19 de desembre de 2025 es disposa l'inici de la tramitació de l'expedient d'aprovació de l'Ordenança reguladora dels habitatges d'ús turístic i procedir a efectuar la consulta pública.

L'article 129.5 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC) possibilita, en aplicació del principi de transparència, la participació activa dels potencials destinataris en l'elaboració de les normes.

D'acord amb allò establert a l'article 133 de la LPAC, amb l'objectiu de millorar la participació de la ciutadania en el procediment d'elaboració de normes, amb caràcter previ a l'elaboració de l'Ordenança reguladora dels habitatges d'ús turístic de Sant Cebrià de Vallalta, es du a terme una consulta pública, a través del portal web de l'Ajuntament, amb l'objectiu de recollir l'opinió de la ciutadania i organitzacions més representatives potencialment afectades per la futura norma sobre els aspectes següents:

1. Problemes que es vol solucionar amb la iniciativa.
1. La necessitat i oportunitat de la seva aprovació.
2. Els objectius de la norma.
3. Les possibles solucions alternatives reguladores o no reguladores.

En compliment del que s'esmenta, es descriu a continuació breument el marc en el que es planteja aquesta modificació:

1. Problemes que es volen solucionar amb la iniciativa

L'increment en els darrers anys del habitatges d'ús turístic al municipi ha generat un conjunt d'impactes que requereixen una ordenació específica. La inexistència d'un reglament específic que reguli aquests tipus d'establiments en dificulta la gestió per part dels serveis municipals.

Entre els principals problemes detectats destaquen:

- Pressió sobre el mercat d'habitatge, amb una reducció de l'oferta de lloguer residencial i un augment dels preus, dificultant l'accés a l'habitatge per a la població local.
- Transformació de la convivència veïnal, especialment en zones amb una elevada concentració d'HUT, on s'han incrementat les queixes per sorolls, rotació constant d'usuaris i pèrdua de cohesió comunitària.





- Impactes sobre l'espai públic i els serveis municipals, derivats d'un major flux de visitants, que tensa els serveis com la recollida de residus, la mobilitat o la seguretat.
- Competència desigual amb els establiments d'allotjament turístic tradicional, que estan sotmesos a requisits i controls més estrictes.
- Dificultats de control, derivades de l'existència d'HUT no declarats o que operen al marge de la normativa sectorial.

Aquests problemes evidencien la necessitat d'un marc regulador clar que garanteixi un equilibri entre l'activitat turística i el dret a l'habitatge, la convivència i l'interès general.

2. La necessitat i oportunitat de la seva aprovació

La iniciativa es considera necessària i oportuna per diversos motius:

- Compliment del marc jurídic vigent, que habilita els ajuntaments a regular aquesta activitat per raons d'interès general (convivència ciutadana, ordenació urbanística, defensa del dret a l'habitatge, consum responsable, etc.).
- Insuficiència de la normativa existent, que, tot i preveure requisits bàsics per al registre dels HUT, no aborda aspectes essencials com la limitació territorial, les condicions de convivència o els mecanismes de control municipal.
- Creixent pressió turística, que fa necessari actuar de manera preventiva per evitar situacions irreversibles de substitució del parc residencial.
- Demanda social, especialment dels veïns afectats, que sol·liciten mecanismes de control i limitació de l'activitat.
- Oportunitat per garantir un desenvolupament turístic sostenible, equilibrant activitat econòmica, preservació del teixit veïnal i qualitat de vida.
- Donar compliment al programa electoral del grup municipal CUP-AMUNT i al PAM, en relació a la regulació dels usos dels habitatges i en concret als habitatges d'ús turístic.

La regulació és, per tant, una oportunitat per establir un model de turisme responsable que contribueixi al benestar col·lectiu i a la protecció del dret a l'habitatge.

3. Els objectius de la norma

Els objectius principals de la futura ordenança són:

- Regular l'ús turístic dels habitatges per garantir que l'activitat es desenvolupi en condicions de legalitat, seguretat i convivència.
- Preservar el parc residencial, evitant la seva conversió massiva en allotjament turístic i afavorint l'accés a l'habitatge per a residents.





- Minimitzar els impactes negatius sobre la convivència veïnal, establint normes clares sobre comportaments, responsabilitats i limitacions.
- Garantir la competència lleial entre HUT i altres modalitats d'allotjament turístic.
- Millorar el control i la inspecció per detectar i sancionar els habitatges no declarats o que incompleixen la normativa.
- Promoure un model de turisme sostenible que sigui compatible amb la vida quotidiana de la població resident.

4. Les possibles solucions alternatives reguladores o no reguladores

Es considera preferible la regulació mitjançant una ordenança específica, més clarificadora i accessible a la ciutadania. No es contemplen altres solucions alternatives o possibles per assolir l'objectiu final que és el de tenir una regulació completa, clara i específica per als ciutadans de Sant Cebrià de Vallalta, assegurant transparència, seguretat jurídica i eficiència en el servei.

Només amb l'exercici de la potestat reglamentaria es poden preveure tots aquells aspectes de transcendència pública i assolir els principis de bona regulació previstos a l'article 129 de la LPAC.

Els ciutadans, organitzacions i associacions podran presentar opinions, suggeriments i aportacions durant el termini de deu dies hàbils a comptar des de l'endemà al de publicació del present anunci a la web municipal, en qualsevol dels llocs indicats en l'article 16 de la LPAC, ja sigui de forma presencial a l'Oficina d'Atenció Ciutadana de l'Ajuntament de Sant Cebrià de Vallalta, Carrer Centre 27; o bé per mitjans telemàtics a través del registre electrònic.

Javier Agulló Mateos
Regidor d'habitatge

Sant Cebrià de Vallalta, a data de la signatura electrònica

Document signat electrònicament

