



Expedient: 2023/49133D
Ref. Addic.: 6/D3-23
UO Responsable: D. de Planejament Urbanístic
Assumpte: Modificació del Pla general metropolità per a la regulació dels habitatges d'ús turístic i pròrroga de la Suspensió de llicències i comunicacions prèvies d'edificació, reforma, rehabilitació o enderroc de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats i usos i d'altres autoritzacions municipals connexes per a les noves implantacions d'habitatges d'ús turístic a tot el terme municipal de Badalona
Procediment: Modificació del Pla General Metropolità
Interessat/da:
Representant:

VÍCTOR SILES MARC, Secretari general de l'Ajuntament de Badalona, en exercici de les funcions de fe pública atribuïdes per l'article 3.2 del Reial decret 128/2018 de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració local amb habilitació de caràcter nacional,

CERTIFICO: Que en sessió de dia 3 de març de 2025, el Ple va acordar el següent:

De l'aprovació inicial de la modificació del PGM per a la regulació de la implantació territorial d'habitatges d'ús turístics (HUTs) a Badalona.

I.- ANTECEDENTS

Primer.- En data 7 de febrer de 2025 la Cap del Departament de Planejament Urbanístic i el Cap de Servei d'Ordenació del Territori han emès un informe favorable a la proposta plantejada, el qual transcrit literalment diu el següent:

"I N F O R M E

Es presenta per a la seva tramitació la Modificació del Pla General Metropolità per a la regulació d'habitatges d'ús turístic (HUTs) a Badalona, d'acord amb l'ordre d'incoació de data 1 de desembre de 2023 del regidor de l'Àmbit de Territori i Sostenibilitat, per delegació de signatura de l'alcalde.

Antecedents

En data 5 de febrer de 2024, el Ple de l'Ajuntament de Badalona va adoptar l'acord de suspendre, pel termini d'un any, l'atorgament de llicències i comunicacions prèvies d'edificació, reforma, rehabilitació o enderroc de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats i usos i d'altres autoritzacions municipals connexes per a les noves implantacions d'habitatges d'ús turístic a tot el terme municipal de Badalona. Aquest acord va ser publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona en data 12 de febrer de 2024 i va ser exposat al Tauler d'anuncis oficials d'aquest consistori.

Objecte



La present Modificació del Pla General Metropolità té per objecte regular urbanísticament, en exercici de la potestat d'ordenació del sòl, la ubicació territorial dels Habitatges d'ús Turístic (HUTs) a Badalona, per tal d'establir una regulació coherent a tot el municipi i d'assolir l'equilibri en l'entorn urbà entre el dret a exercir una activitat i garantir una ciutat sostenible, en especial pels residents habituals. Aquesta regulació no exclou l'obligatorietat de complimentar els requisits establerts per a poder exercir l'activitat i que es regulen per la normativa sectorial de turisme.

Àmbit

L'àmbit del present planejament comprèn la totalitat del terme municipal de Badalona.

Iniciativa

La present Modificació del Pla General Metropolità es tramita per iniciativa pública de l'Ajuntament de Badalona, d'acord amb l'establert a l'article 76 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Regulació vigent

La regulació general dels usos a la ciutat de Badalona correspon al Pla General Metropolità. En aquest sentit, els articles 276 i 277 de les NNUU regulen l'ús habitatge i l'ús residencial respectivament, existint un buit entre aquestes dues definicions, que és el que correspondria als habitatges d'ús turístic, com actual forma d'allotjament temporal vinculada al turisme.

En data 23 de març de 2015 es va aprovar definitivament la Modificació del Pla general metropolità per a la regulació dels habitatges d'ús turístic, del municipi de Badalona. Aquesta Modificació de Pla general metropolità establia una regulació per racionalitzar la implantació dels habitatges d'ús turístic a la ciutat de Badalona, per tal d'evitar incidències negatives en la qualitat de vida dels ciutadans i preservar la convivència pacífica entre els ciutadans residents i els que són de pas temporal per la ciutat. Definint dues zones a la ciutat anomenades zona A, àmbit on quedaven prohibits els HUTs, i zona B, àmbit on es podien implantar sempre que fossin en tota la unitat de l'edifici.

Regulació sectorial:

Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme. *Que inclou un nou article, 50 bis, amb la regulació dels habitatges d'ús turístic.*

Llei 5/2007, de 29 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i dels sector públic. *On defineix els HUTs com aquells habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament.*

Llei 18/2007 de 28 de desembre, d'Habitatge. *Defineix l'habitatge amb activitat econòmica com aquell que no és domicili habitual i permanent i que s'utilitza per a l'obtenció de rendiments d'activitats econòmiques regulades per la normativa sectorial aplicable.*



Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica. Remet la regulació sistemàtica dels habitatges d'ús turístic a l'àmbit sectorial de turisme i el seu control a través del Registre de Turisme de Catalunya.

Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya. Aquest Decret regula en una única disposició els establiments d'allotjament turístic i els **habitatges d'ús turístic** i afegeix el nou concepte de llar compartida. Els HUTs han de disposar de la cèdula d'habitabilitat i complir en tot moment les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges, sense que puguin ésser ocupats per més places que les assenyalades a la cèdula.

Decret Llei 3/2023 de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, que regula les llicències urbanístiques prèvies a la destinació dels habitatges a l'ús turístic. Se subjecta al règim de llicència urbanística prèvia la destinació dels habitatges a l'ús turístic en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, com és el cas de Badalona.

Descripció de la proposta

Per a què un habitatge pugui operar com a habitatge d'ús turístic ha de donar compliment al Decret Llei 3/2023 de 7 de novembre i reunir els requisits, capacitat màxima i serveis establerts al Decret 75/2020, de 4 d'agost, o la normativa que el substitueixi, així com la resta de requisits continguts a la normativa sectorial o municipal que li sigui d'aplicació i a l'Ordenança municipal que, en el seu cas, reguli aquest tipus d'establiments. Així mateix, haurà de donar compliment als objectius i finalitats continguts a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

S'estableixen a tota la Badalona condicions per a la implantació dels HUTs per evitar la concentració excessiva i garantir una distribució territorial equilibrada a tota la ciutat.

Pel que fa a les condicions d'emplaçament dels HUTs, regulades a la Normativa de la present Modificació del Pla General Metropolità, en primer lloc, s'estableixen mecanismes generals que, per la seva naturalesa, han de ser d'aplicació a tot l'àmbit del pla, atès que responen a objectius generals del pla i no depenen de les condicions particulars de l'emplaçament a on ubicar l'activitat

L'edifici haurà d'estar destinat íntegrament a l'activitat que es pretén implantar, amb l'única excepció de la planta baixa que es podrà destinar a d'altres usos admesos sempre que no siguin el d'habitatge. El compliment dels requisits, capacitat màxima i serveis establerts en la legislació vigent de turisme (Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, o norma que el substitueixi) i dels establerts en la normativa sectorial o municipal aplicable i en l'Ordenança municipal que, en el seu cas, reguli aquest tipus d'establiments. Els títols habilitants que emparen el desenvolupament de l'activitat d'habitatge d'ús turístic no són transmissibles. I en cap cas es podran implantar habitatges d'ús turístic en habitatges de HPO de règim protegit.

En zones urbanes consolidades, per poder implantar HUTs s'haurà de garantir l'amplada mínima de carrer de 8 metres i els edificis s'ubicaran a unes distàncies mínimes entre ells en funció de les places d'ocupació dels mateixos.



En concordança amb els objectius de preservar el dret de les persones a l'habitatge, el descans i la intimitat tant de l'entorn, com entre edificis i interiors d'illa, i per tal de garantir la diversitat urbana i la convivència d'usos, els HUTs hauran de donar compliment a l'Ordenança reguladora de sorolls i vibracions de Badalona aprovada pel Ple de l'Ajuntament de Badalona en sessió de 29 de novembre de 2011 i a l'Ordenança municipal de Civisme aprovada pel Ple de l'Ajuntament de Badalona en data 25 de març de 2014. Aquests HUTs hauran de disposar de del títol habilitant vigent d'acord amb la normativa aplicable.

Justificació de la Modificació del PGM

La redacció d'aquesta Modificació del PGM es justifica per la necessitat de revisar la regulació per la implantació dels habitatges d'ús turístic (HUTs) d'acord amb l'article 76 del Decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'interès públic del planejament es justifica en la necessitat d'evitar incidències negatives en la qualitat de vida dels ciutadans i preservar la convivència pacífica entre els ciutadans residents i els que són de pas temporal per la ciutat. Per tant, una correcta regulació de la implantació territorial dels HUTs, permet l'adaptació del municipi a les noves tendències turístiques, prioritzant en tot moment el benestar dels residents locals. Si bé és cert que aquests habitatges poden aportar certs beneficis a l'economia local i al desenvolupament turístic, la qualitat de vida dels residents de Badalona ha de ser la principal preocupació. És essencial que qualsevol mesura adoptada tingui com a objectiu garantir i protegir la seva tranquil·litat i el seu dret a gaudir de la seva ciutat. Per tant, el present planejament regula els condicionants que s'hauran d'aplicar per a la implantació territorial dels HUT de manera que aquests no provoquin desplaçament dels residents degut a l'augment de preu, impacte en la comunitat i seguretat.

Suspensió de llicències

El Ple de l'Ajuntament de Badalona, en sessió ordinària de data 5 de febrer de 2024, va adoptar l'acord de suspendre, pel termini d'un any, l'atorgament de llicències i comunicacions prèvies d'edificació, reforma, rehabilitació o enderroc de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats i usos i d'altres autoritzacions municipals connexes per a les noves implantacions d'habitatges d'ús turístic a tot el terme municipal de Badalona. L'acord va ser publicat en el BOPB el 12 de febrer de 2024 i exposat al Tauler d'anuncis oficials de l'Ajuntament.

Procedeix per tant, en virtut de l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, prorrogar la suspensió de l'atorgament de llicències o títols habilitants abans esmentada.

Informes sectorials

En el procés de la tramitació de la present Modificació del PGM es sol·licitarà informe sectorial a la Direcció General de Comerç del Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat de Catalunya.

Conclusió



Vist el document s'informa que compleix amb les disposicions establertes en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, les seves modificacions segons la Llei 3/2012, de 22 de febrer, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i el Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, per tant, res s'oposa a procedir amb la tramitació de la Modificació del Pla General Metropolità per a la regulació d'habitatges d'ús turístics (HUTs) a Badalona."

Segon.- Vist l'informe jurídic de data 18 de febrer de 2025 subscrit per la tècnica emès pel Departament Jurídic i d'Administració General d'Urbanisme i la Cap de Servei Jurídic i d'Administració general de l'àmbit de Territori el qual ha estat informat favorablement pel Secretari General.

II.- FONAMENTS JURÍDICS

Normativa aplicable, consistent principalment en:

Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú (LPAC) i Llei 40/2015 d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic (LRJSP).

Llei 26/2010 del 3 d'agost, de Procediment Administratiu de Catalunya (LPC).

Decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC).

Decret 305/2006 del 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC)

Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme.

Llei 5/2007, de 29 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i dels sector públic.

Llei 18/2007 de 28 de desembre, d'Habitatge.

Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

Decret Llei 3/2023 de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

III.- L'EXPEDIENT D'APROVACIÓ DEL PLANEJAMENT. ASPECTES DE TRAMITACIÓ.

3.1.- La present modificació del Pla General metropolità es formula i tramita per aquesta Corporació municipal a l'empara dels articles l'article 76.2 i 85.1 del TRLUC.

3.2.- A l'expedient administratiu 2023/49133D tramitat pel Departament de Planejament Urbanístic consten les determinacions establertes a l'article 59.1 del TRLUC, hi consta la documentació adequada a la naturalesa i finalitat de la modificació de planejament proposada:

- Memòria descriptiva i justificativa del pla.



- Plànols d'informació i ordenació urbanística del territori.
- Normes urbanístiques
- L'agenda i l'avaluació econòmica i financera.
- Documentació ambiental.
- Memòria social.
- Programa de participació ciutadana.

3.3.- L'informe tècnic que consta en l'expedient justifica el planejament en el següent:

«L'interès públic del planejament es justifica en la necessitat d'evitar incidències negatives en la qualitat de vida dels ciutadans i preservar la convivència pacífica entre els ciutadans residents i els que són de pas temporal per la ciutat. Per tant, una correcta regulació dona lloc a de la implantació territorial dels HUTs, permet l'adaptació del municipi a les noves tendències turístiques, , prioritant en tot moment el benestar dels residents locals. Si bé és cert que aquests habitatges poden aportar certs beneficis a l'economia local i al desenvolupament turístic, la qualitat de vida dels residents de Badalona ha de ser la principal preocupació. És essencial que qualsevol mesura adoptada tingui com a objectiu garantir i protegir la seva tranquil·litat i el seu dret a gaudir de la seva ciutat. Per tant, el present planejament regula els condicionants que s'hauran d'aplicar per a la implantació territorial dels HUT de manera que aquests no provoquin desplaçament dels residents degut a l'augment de preu, impacte en la comunitat i seguretat. »

3.4.- L'article 85.5 del TRLUC estableix que simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes, si n'hi ha, afectats per raó de llurs competències sectorials. L'informe tècnic de data 7 de febrer de 2025 manifesta que caldrà sol·licitar informe a Direcció General de Comerç del Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat de Catalunya.

3.5.- D'acord amb l'article 73.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, procedeix suspendre pel termini d'un any la tramitació de plans derivats concrets i projectes de gestió i d'urbanització, així com l'atorgament llicències de parcel·lació, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderroc de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats i usos, declaracions responsables i d'altres autoritzacions municipals connexes per a les noves implantacions d'habitatges d'ús turístic a tot el terme municipal de Badalona.

3.6.- De conformitat amb l'article 3.3. c) 7^è del Reial Decret 128/2018, de 17 de març, cal prèviament l'informe jurídic preceptiu de la Secretaria General de l'Ajuntament.

IV.- VIGÈNCIA I MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

La vigència del planejament urbanístic és indefinida. Tal i com s'ha exposat als antecedents d'aquest informe, en data 23 de març de 2015 es va aprovar definitivament Modificació de PGM per a la regulació dels habitatges d'ús turístic al terme municipal de Badalona (DOGC núm. 6861 de data 29 d'abril de 2015). No obstant, aquest es pot revisar o modificar. En aquest sentit, i d'acord amb el principi de jerarquia normativa i coherència del planejament urbanístic recollit a l'article 13 del TRLUC i atenent al fet que el planejament derivat està supeditat a les determinacions del planejament urbanístic general, d'acord amb l'art. 55.3 del TRLUC qualsevol alteració de l'ordenació o determinacions contingudes al PGM vigent relatives als usos dels HUT (tal com succeeix en el cas que ens ocupa), requereix de la modificació del planejament general, sens perjudici d'una ordenació posterior mitjançant pla especial en desenvolupament del pla general i sense contravenir-lo.



D'acord amb l'article 97 del TRLUC, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat, i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. Les figures de planejament urbanístic es poden modificar, subjectant-se a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació.

V.- COMPETÈNCIA PER APROVAR INICIALMENT LA PROPOSTA

La competència correspon al Ple Municipal, atès que va ser l'òrgan que va aprovar el tràmit, en virtut de la facultat que li atribueix l'article 22.2.c) de la Llei 7/1985, reguladora de les Bases de Règim Local, en relació amb l'article 52.2 c) del DL 2/2003, de 28 d'abril (TRLRMLC), acord que, conforme 47.2 II) de la de la Llei 7/1985, requereix que sigui adoptat amb el vot favorable de la majoria absoluta dels membres presents de la corporació.

Atesa la proposta de resolució, els antecedents i fonaments jurídics que la motiven, **el Ple ACORDA:**

PRIMER.- Aprovar amb caràcter inicial la modificació de PGM per a la regulació de la implantació territorial d'habitatges d'ús turístics (HUTs) a Badalona que es tramita a l'empara dels articles 76.2 i 85.1 del TRLUC Text Refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, modificat per la llei 3/2012, del 22 de febrer.

SEGON.- Disposar l'obertura del termini d'informació pública de l'instrument d'ordenació urbanística durant el termini d'un mes, que s'haurà de convocar mitjançant edictes que caldrà inserir al Butlletí Oficial de la Província, al tauler d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament de Badalona (www.badalona.cat) i pel que fa a la premsa periòdica, en un dels diaris de més divulgació de la Comarca. Durant el període d'informació pública podran formular-se les al·legacions que s'escaiguin.

Simultàniament al tràmit d'informació pública, s'ha de sol·licitar informe a Direcció General de Comerç del Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb l'informe tècnic de data 7 de febrer de 2025.

TERCER.- Suspendre pel termini d'un any la tramitació de plans derivats concrets, projectes de gestió i d'urbanització, així com l'atorgament llicències de parcel·lació, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderroc de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats i usos, declaracions responsables i d'altres autoritzacions municipals connexes per a les noves implantacions d'habitatges d'ús turístic a tot el terme municipal de Badalona. Determinar que l'àmbit de suspensió correspon a tot el terme municipal de Badalona i es troba delimitat i grafiat en el plànol de suspensió que figura en l'expedient.

Publicar aquest acord de suspensió al Butlletí Oficial de la Província d'acord amb l'article 73.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

QUART.- Contra l'aprovació inicial de l'instrument d'ordenació que és acte de tràmit, que no decideix directament o indirectament el fons de l'assumpte, no determina la impossibilitat de continuar el procediment ni produeix indefensió o perjudici irreparable a drets i interessos legítims, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs.

Contra l'acord de suspensió de llicències, projectes i altres autoritzacions municipals, que és definitiu en via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos, a comptar des de l'endemà de la data de la



darrera publicació, de conformitat amb el que disposa l'article 112 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici de poder exercitar qualsevol altre recurs que s'estimi procedent.

El precedent acord ha estat aprovat i ha obtingut el quòrum necessari per a la seva validesa legal. I perquè així consti, lliuro la present amb la salvetat prevista a l'art. 206 del ROF, i a resultes de l'acta corresponent.

Signatures:

VICTOR SILES MARC, Secretari General,
05/03/2025