



MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A BADALONA

Emma Garrido Reyes
Cap del Servei Jurídic
i d'Administració General de
l'Àmbit de Territori i Sostenibilitat
(Per delegació de signatura.
Resolució de data 14/03/24)

Signat electrònicament

Aprovada inicialment la
MPGM pel Ple de
l'Ajuntament de Badalona
de data 3 de març de 2025,
així com la pròrroga de la
suspensió de llicències.
2025.03.04 11:06:46 +01'00'

GENER 2025

ÍNDEX

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

2. INTRODUCCIÓ

3. OBJECTE

4. ÀMBIT

5. INICIATIVA

6. MARC LEGAL URBANÍSTIC

6.1. Justificació de la procedència de la formulació de la figura de planejament

6.2. Documentació

7. PLANEJAMENT VIGENT

8. REGULACIÓ SECTORIAL DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

9. JUSTIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT

9.1. Diagnosi de l'estat actual

9.2. Distribució actual dels habitatges d'ús turístic

9.3. Conclusions sobre els habitatges d'ús turístic

10. JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÈS PÚBLIC

11. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

11.1. Criteris de la Modificació del Pla General Metropolità

11.2. Objectius de la proposta

11.3. Proposta de regulació dels HUTs

12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

13. INFORME AMBIENTAL

14. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE

15. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

16. PERSPECTIVA DE GÈNERE

17. PLA D'ETAPES

18. MEMÒRIA SOCIAL

NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit d'aplicació

Article 2. Objecte de la Modificació del Pla General Metropolità

Article 3. Iniciativa

Article 4. Interpretació

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE L'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC

Article 5. Definició de l'habitatge d'ús turístic

Article 6. Requisits i règims jurídics

Article 7. Condicions d'emplaçament dels habitatges d'ús turístic

Article 8. Restriccions per amplada de carrer

Article 9. Distàncies entre habitatges d'ús turístic

Article 11. Títol habilitant

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Única.- Règim aplicable als HUT existents

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I.1. Àmbit de la Modificació del PGM

I.2. Establiments actuals a Badalona

I.3. Planejament vigent

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

P.1. Àmbit de regulació

MEMÒRIA

1. Antecedents

La ubicació geogràfica estratègica de Badalona, el seu entorn costaner i la seva proximitat a Barcelona, la converteixen en una destinació turística atractiva i de gran potencial. En aquest context, es considera essencial implementar mesures que assegurin un desenvolupament ordenat dels habitatges d'ús turístic (HUT), permetent la seva coexistència harmònica amb el teixit residencial i contribuint al mateix temps a la dinamització econòmica de la ciutat.

L'Ajuntament de Badalona busca establir un marc regulador que permeti la integració equilibrada dels HUTs dins del model de desenvolupament urbà de la ciutat. La regulació s'orienta a garantir un turisme de qualitat i sostenible, que beneficiï l'economia local, reforci l'oferta d'allotjament i garanteixi la convivència ciutadana.

Amb l'objectiu d'estudiar la figura de planejament per portar a terme aquest objectiu, el Ple de l'Ajuntament de Badalona, en sessió ordinària de data 5 de febrer de 2024, va acordar la suspensió, pel termini d'un any, de 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 (exp. 6/D3-23 i 2023/49133D). Aquesta suspensió de llicències es va tramitar a l'empara de l'article 73 del TRLUC.

2. Introducció

El turisme és una activitat econòmica molt important pel conjunt de Catalunya, i en concret, pren molta rellevància en els municipis de costa com és el cas de Badalona. La sostenibilitat s'ha de prendre com a filosofia global per a la ciutat. La protecció de l'entorn i del patrimoni són les bases per al creixement de la ciutat, que han de portar a Badalona a ser una destinació turística de qualitat, així com un motor econòmic.

La influència de la ciutat de Barcelona, per la seva proximitat i la bona connectivitat amb Badalona, així com la recent aprovació a Barcelona del *Pla especial urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, llars compartides i residències col·lectives docents d'allotjament temporal a la ciutat*, aprovat en data 26 de gener de 2022, podria arribar a crear un efecte crida no desitjat entre els diferents municipis del seu voltant i en especial a Badalona.

D'altra banda, la recent regulació del Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, aplica canvis importants en a regulació dels HUTs. En municipis amb problemes d'accés a l'habitatge, com és el cas de Badalona (Municipi inclòs dins els 262 municipis de l'annex del Decret), amb risc de trencar l'equilibri urbà, els propietaris dels HUTs hauran de disposar d'una llicència urbanística prèvia. Aquesta llicència urbanística té una durada de 5 anys, prorrogable per períodes de la mateixa durada. El règim transitori permet que els títols habilitants vigents per a HUTs al municipis segueixin sent vàlids durant un període de 5 anys.

El marc regulador vigent de l'activitat d'Habitatge d'Ús Turístic és el Decret 159/2012 de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, modificat per la Llei 5/2017, de 29 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic. L'article 66 del Decret esmentat, defineix els habitatges d'ús turístic com aquells que són cedits sencers pel seu propietari, directament o indirectament a tercers, i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada inferior a 31 dies, en condicions d'immediata disponibilitat.

En el mateix Decret ja es preveu que el planejament urbanístic ha de regular aquests ús de sòl, podent fins i tot prohibir-ho. Així, l'article 68 del mateix Decret, determina que:

“la destinació d'un habitatge a l'ús turístic no és possible si està prohibida per l'ordenació d'usos del sector on es trobi o està prohibida pels estatuts de la comunitat degudament inscrits en el Registre de la propietat en edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal”.

Per tant, es tracta d'un ús del sòl que ha de regular el planejament urbanístic tal com succeeix amb qualsevol altre ús urbanístic.

D'acord amb l'article 3.I de la Llei 18/2007 els HUT tenen consideració d'habitatge amb activitats econòmiques (habitatge 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).

En el moment actual són nombrosos els municipis que han adequat el seu planejament per tal de poder respondre als impactes d'aquest fenomen. El planejament urbanístic, com l'instrument adreçat a delimitar els usos del sòl que es poden implantar sobre un territori concret, ha d'adequar-se davant d'un ús que no estava inicialment previst ni contemplat.

És, en aquest marc, que l'Ajuntament de Badalona es planteja la necessitat de revisar la Modificació del Pla general metropolità per a la regulació dels habitatges d'ús turístic aprovada definitivament l'any 2015, instrument de planejament vigent que regula les condicions urbanístiques per a la implantació d'aquest ús, per tal de controlar el possible impacte principalment en termes de protecció de l'habitatge habitual i de les característiques del teixit urbà, tot mantenint un equilibri entre aquest ús del sòl destinat a l'allotjament turístic temporal i el model d'ordenació del sòl en el qual s'encabeix.

3. Objecte

La Modificació del Pla General Metropolità (d'ara endavant, Modificació del PGM) 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 complir els requisits establerts per a poder exercir l'activitat i que es regulen per la normativa sectorial de turisme.

4. Àmbit

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

5. Iniciativa

La present Modificació del PGM 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 (d'ara endavant TRLU).

6. Marc legal urbanístic

6.1 Justificació de la procedència de la formulació de la figura de planejament

El raonament i justificació de la procedència de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents queda degudament justificada en la definició de la present proposta, tal i com preveu l'article 97 del Text Refós de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant TRLU).

La modificació del PGM proposada es formula d'acord amb els articles 94, 96 i 97 del Text Refós de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant TRLU). Només regula zones urbanístiques on ja està permès l'ús d'habitatge i no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, ni la transformació dels usos ja establerts. Per aquest motiu no li és d'aplicació l'increment de reserves addicionals per a espais lliures públics ni equipaments ni les altres determinacions exigides per aquests supòsits. Tampoc està inclosa en cap dels supòsits que puguin motivar una valoració negativa previstos en l'article 97 del TRLU.

D'altra banda, és coherent amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible, i amb les altres directrius del planejament urbanístic, ja que, ateses les seves finalitats, garanteix un ús racional del territori i el medi ambient, preservant els valors històrics, socials i culturals del municipi, i respecta el model d'ordenació vigent i la seva estructura edificatòria. Finalment, la modificació s'adequa a allò establert en l'article 4 de les Normes urbanístiques del PGM ja que, atès que només regula les condicions d'emplaçament de determinades activitats, no altera la coherència entre previsions i ordenació general del PGM, essent innecessària una revisió global del mateix.

Tanmateix, considerant que en data 23 de març de 2015 (DOGC 29/04/2015) el Conseller de Territori i Sostenibilitat va resoldre aprovar definitivament la Modificació del Pla general metropolità per a la regulació dels habitatges d'ús turístic a Badalona, l'instrument per a procedir a la revisió de la regulació dels habitatges d'ús turístic, és la Modificació del Pla General Metropolità.

6.2 Documentació

La present Modificació del PGM conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades, d'acord amb el que preveu l'article 59.1 del TRLU i es formalitza en els següents documents: memòria, normes urbanístiques, agenda i avaluació econòmica i financera, memòria social, plànols d'informació i d'ordenació urbanística i documentació mediambiental adequada. La memòria ha d'integrar el programa de publicitat i participació ciutadana, les mesures adoptades per facilitar una mobilitat sostenible, l'informe de sostenibilitat econòmica que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques.

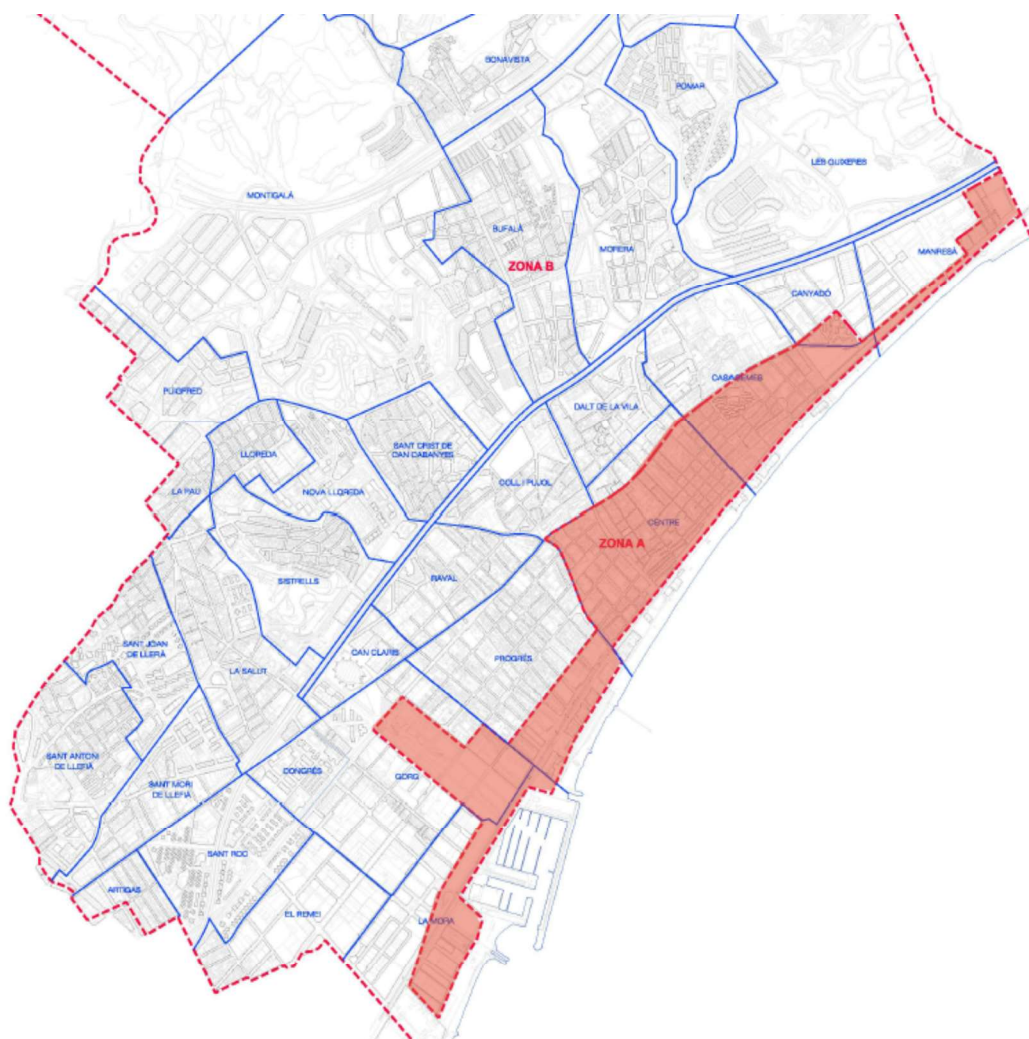
7. Planejament vigent

La regulació general dels usos a la ciutat de Badalona correspon al Pla General Metropolità, aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976. 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 al municipi de Badalona. Aquesta Modificació de Pla general metropolità va establir una regulació per racionalitzar la implantació dels habitatges d'ús turístic a la ciutat, per tal de preservar la convivència pacífica entre els ciutadans residents i els que són de pas temporal per la ciutat.

La proposta, en concret, va definir dues zones a la ciutat anomenades zona A i zona B:

- La zona A, que correspon a la façana marítima, delimitada per l'avinguda Marquès de Mont-Roig, entre Antoni Bori i Ponent, els carrers Ponent, Progrés, Cervantes i Indústria, l'avinguda Sant Ignasi de Loiola, el passeig Marítim, el Port, les vies del ferrocarril, el Pont de Sant Lluç, el passeig del Mare Nostrum i els carrers Mar Negre, d'Eduard Maristany i Antoni Bori, inclosos en els barris del Progrés, el Gorg i La Mora de Badalona. En aquesta zona no s'admeten els habitatges d'ús turístic.
- La zona B que correspon a la resta de la ciutat. En aquesta zona els habitatges d'ús turístic s'admeten si es situen ocupant edificis en la seva totalitat. En aquests edificis s'admetrà complementàriament a la planta baixa l'ús comercial.



P.01 Delimitació de les zones de regulació de la MPGM per a la regulació dels habitatges d'ús turístic a Badalona.

8. Regulació sectorial dels habitatges d'ús turístic

La Llei 18/2007, 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.

Aquesta redacció, introduïda des de la reforma operada mitjançant la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, va comportar remetre 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.

En desenvolupament d'aquesta previsió, es va incorporar a la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme, un nou article 50 bis pel qual es regulen els habitatges d'ús turístic.

Aquest article, en la nova redacció derivada de la modificació operada per la Llei 5/2007, de 29 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i dels sector públic, 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.

La regulació en la Llei de Turisme dels HUTs, va comportar la derogació del Decret 164/2010, de 9 de novembre, de regulació dels habitatges d'ús turístic i la promulgació del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. Aquesta darrera reglamentació ha estat recentment substituïda pel 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.

Pel que fa als HUTs, el Decret distingeix pels seus requisits aquest tipus d'allotjament d'altres tipus d'allotjament integrats també en l'economia col·laborativa, com és la cessió d'habitacions (bed & breakfast), per quant disposa que l'habitatge s'ha de cedir sencer.

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.

En data 7 de novembre es va aprovar el **Decret Llei 3/2023 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.

9. Justificació del planejament

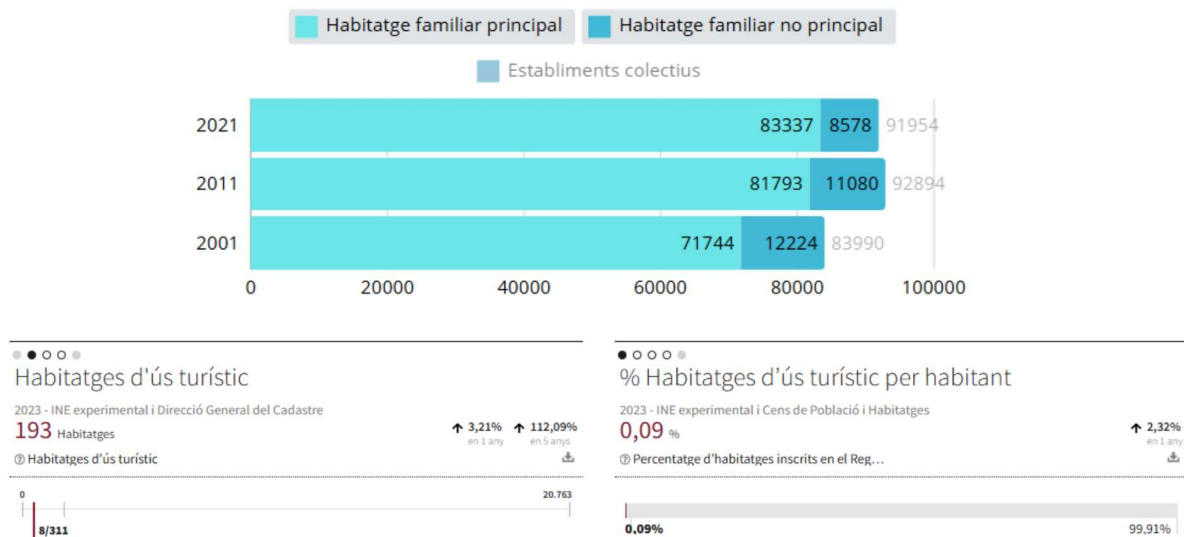
9.1 Diagnosi de l'estat actual

La població de Badalona està formada, segons dades del padró d'habitants de l'any 2024, per un nombre total de 226.219 habitants.

Al municipi de Badalona al 2023 hi havia 89.750 immobles d'ús residencial, segons dades de Cadastre. Del total d'habitatges que figuren al Cadastre, un 1,3% tenen menys de 45 m² davant del 25,11 % d'habitatges que tenen grans dimensions (105 m² o més grans).

D'altra banda, segons les dades disponibles a l'Institut Estadístic de Catalunya referides a l'any 2021 el nombre total d'habitatges a Badalona és de 91.915 habitatges, dels que 83.337 són principals (90,67%), i 8.578 secundaris o buits (habitatges amb consum elèctric inferior al llindar) (9,33%). Badalona es pot considerar encara un municipi de primera residència, incrementat el seu parc respecte el 2011 com s'observa a la gràfica.

Dels habitatges del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense llicència de la Generalitat, l'any 2023 constaven 7,48 habitatges buits per cada 1.000 habitants. Pel que fa als habitatges d'ús turístic, al 2023 al municipi hi havien 0,09 habitatges turístics registrats per cada 100 habitants.



Font: IDESCAT a partir del Cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

Font: Dades Diputació de Barcelona

Pel que fa a la qualitat del parc d'habitatges a Badalona, consta un 0,15 % d'edificis amb immobles en mal estat, segons dades del Cadastre del 2024. Aquesta dada per a la demarcació de Barcelona és de 0,34 %. Del total d'habitatges, un 8,33% compta amb certificat energètic i d'aquests, un 1,14%, han obtingut una qualificació energètica alta (qualificació A o B per CO₂). El percentatge de qualificació energètica alta a la demarcació és de 2,2%. Per contra un 23,76% d'habitatges han obtingut una baixa qualificació energètica (F o G per CO₂), a la demarcació aquest percentatge és de 24,8%. Pel que fa a l'any de construcció, al municipi hi ha un 67,72 % d'immobles de més de 45 anys i per tant, subjectes a passar la Inspecció Tècnica d'Edificacions. A més, un 92,49 % d'immobles han estat construïts anteriorment a l'aprovació CTE (Codi tècnic de l'edificació).

Badalona

Informe i dades municipals

[descarrega l'informe municipal](#)
[descarrega les dades municipals](#)

Barcelonès

Habitatges de més de 45 anys

2023 - Direcció General del Cadastre

60.778 Immobles residencials↑ **32,63%**

en 1 any

① Immobles construïts fa més de 45 anys



● ○ ○ ○

Habitatges anteriors a l'aprovació CTE (Codi tècnic d...

2023 - Direcció General del Cadastre

83.012 Immobles residencials↑ **0,10%**

en 1 any

① Immobles construïts abans del 2006



● ● ● ●

Edat mitjana dels habitatges

2023 - Direcció General del Cadastre

48 Anys↓ **0%**

en 1 any

① Edat mitjana dels immobles amb ús reside...



Font: Dades Diputació de Barcelona

% Habitatges de més de 45 anys

2023 - Direcció General del Cadastre

67,72 %↑ **31,74%**

en 1 any

① Immobles construïts fa més de 45 anys



● ○ ○ ○

Habitatges anteriors a l'aprovació CTE (Codi tècnic ...

2023 - Direcció General del Cadastre

92,49 %↓ **-0,58%**

en 1 any

① Immobles construïts abans del 2006 sobre...



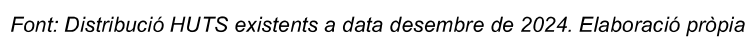
9.2 Distribució actual dels els habitatges d'ús turístic

Els establiments d'HUT que s'han implantat legalment i que estan inscrits en el Registre de Turisme de Catalunya (NIRTC) es situen sobre el plànol per mitjà de la seva referència cadastral i ens permeten realitzar un seguit d'anàlisis de caràcter urbanístic que ens indiquen el nivell d'incidència de l'activitat sobre les diferents trames urbanes.

En el moment de la redacció de la Modificació del PGM, el nombre total d'HUTs inscrits al municipi de Badalona és de 227 unitats. La distribució dels emplaçaments dels HUTs es concerten en la zona sud de la ciutat i la més propera a la costa i a la ciutat de Barcelona. Mas Ram i Canyet són dos dels barris amb major densitat d'HUT per habitatge, donat la tipologia d'habitatge unifamiliar de l'àmbit.

HABITATGES PER BARRIS (dades gener 2025)				
BARRIS	Total habitatges	HUTS	% total / barris	% total Badalona
MASRAM	191	8	4,19 %	3,52 %
CANYET	216	4	1,85 %	1,76 %
ARTIGAS	1756	16	0,91 %	7,05 %
PROGRÉS	4776	42	0,88 %	18,5 %
SANT ROC	3935	34	0,86 %	14,98 %
DALT DE LA VILA	1787	15	0,84 %	6,61 %
CASAGEMES	3594	30	0,83 %	13,22 %
BONAVISTA	516	4	0,78 %	1,76 %
LAMORA	805	6	0,75 %	2,64 %
EL REMEI	431	3	0,70 %	1,32 %
GORG	3240	18	0,56 %	7,93 %
COLLI PUJOL	1327	7	0,53 %	3,08 %
MANRESÀ	207	1	0,48 %	0,44 %
SISTRELLS	1951	5	0,26 %	2,2 %
MORERA	2588	6	0,23 %	2,64 %
SANT MORI DE LLEFIÀ	5736	9	0,16 %	3,96 %
MONTIGALÀ	2552	3	0,12 %	1,32 %
SANT ANTONI DE LLEF	5921	6	0,10 %	2,64 %
CONGRÉS	1449	1	0,07 %	0,44 %
SANT JOAN DE LLEFIÀ	4663	3	0,06 %	1,32 %
LA SALUT	6826	4	0,06 %	1,76 %
RAVAL	3756	2	0,05 %	0,88 %
BUFALÀ	5577	0	0,00 %	0 %
CAN CLARIS	954	0	0,00 %	0 %
CANYADÓ	1250	0	0,00 %	0 %
CENTRE	3850	0	0,00 %	0 %
LA PAU	1518	0	0,00 %	0 %
LES GUIXERES	1	0	0,00 %	0 %
LLOREDA	1094	0	0,00 %	0 %
NOVA LLOREDA	4206	0	0,00 %	0 %
POMAR	1907	0	0,00 %	0 %
POMAR DE DALT	6	0	0,00 %	0 %
PUIGFRED	3068	0	0,00 %	0 %
SANT CRIST CAN CABA	4074	0	0,00 %	0 %
(buit)	18			
TOTAL RESULTAT	85.746	227	0,26 %	100 %

Font: Dades del Departament d'estadística de Badalona i registre d'allotjament turístics de la Generalitat



9.3 Conclusions sobre els habitatges d'ús turístic

D'acord amb la diagnosi anterior i l'anàlisi i tenint en compte la Modificació del PGM per a la regulació dels habitatges d'ús turístic, del municipi de Badalona, aprovada en data 23 de març de 2015, on es definia una zona on no es podien implantar i una altra on els habitatges d'ús turístic que s'implantessin ho havien de fer en la totalitat de l'edifici, això ha donat lloc a aquest baix percentatge de HUTs actualment a Badalona respecte el total del parc d'habitatges.

La conversió d'habitatges en HUTs pot generar un augment de preu en l'habitatge, dificultant l'accés a l'habitatge per als residents locals. Com a conseqüència es podria generar el desplaçament dels residents locals. La pressió del mercat pot portar a la gentrificació, on els residents originals són desplaçats per turistes i nous inquilins.

D'altra banda, com s'ha anat nomenant com a punt important en l'anàlisi dels HUTs, aquesta activitat podria donar lloc a tensions afectant la dinàmica social entre turistes i residents. És molt important recalcar el compliment de l'Ordenança municipal de Civisme (aprovada pel Ple en data 30/09/2008 (BOPB 8/11/2008) i modificada el 21/12/2010 (BOPB 18/03/2011) i el 25/03/2014 (BOPB 5/06/2014) i l'Ordenança reguladora de sorolls i vibracions de Badalona (aprovada pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 29 de novembre de 2011), ja no només respecte a la via pública, sinó també a considerar en interiors d'illa i edificis adjacents.

10. Justificació de l'interès públic

L'interès públic del planejament es justifica en la necessitat d'evitar possibles 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.

11. Descripció de la proposta

11.1 Criteris de la Modificació del PGM

Per resoldre la relació entre els HUTs i l'habitatge permanent, la Modificació del PGM és fonamental, entre d'altres, en els següents termes:

1. L'augment de l'oferta i demanda d'HUTs en tot el territori.
2. La pressió sobre els residents habituals en habitatges propers que pot afectar la normal convivència i el seu benestar per la presència elevada i canviant dels residents temporals dels HUTs.
3. Evitar les possibles conseqüències negatives que una inadequada desenvolupament d'aquest tipus d'activitats poden produir en termes de seguretat ciutadana, convivència social o de salut pública.
4. La saturació de l'espai públic i la morfologia urbana o l'especialització preferent de l'àmbit.
5. La pèrdua d'habitatge per residents habituals front a l'augment que pot suposar l'increment d'HUTs pendent de la pertinent autorització administrativa.
6. El risc que un edifici d'habitatge es destini una proporció elevada a HUTs i no pas per habitatge habitual.
7. La incidència del preu al mercat de l'habitatge.

11.2 Objectius de la proposta

L'augment de l'activitat econòmica per la implantació d'habitatges turístics genera la necessitat d'ordenar i regular urbanísticament la ubicació territorial d'aquests tipus d'habitatges per poder assolir l'equilibri en l'entorn urbà sostenible i el dret a exercir l'activitat. Per tant, el present document persegueix les següents finalitats:

1. La contenció territorial dels HUTs en determinades àrees de la ciutat mitjançant una distribució equilibrada d'aquests habitatges.

La diversitat urbana constitueix un model urbanístic amb la convivència d'usos i activitats econòmiques que es produeixen tradicionalment de forma lliure en un espai relativament reduït. És aquesta convivència d'usos que dona la qualitat urbana a la ciutat.

Per tant, l'objectiu d'aquesta Modificació del PGM és de vital importància per tal d'assolir una distribució coherent i equilibrada dels usos en el territori.

2. La preservació de la qualitat de l'espai públic com a lloc de convivència:

- Evitar les distorsions de convivència ciutadana.

S'han d'evitar les distorsions de convivència ciutadana entre els habitants habituals i els temporals.

Alhora s'ha d'evitar que es generin punts de concentració d'aquestes activitats per a evitar que es perjudiqui als residents habituals

Donat que cal preservar la naturalesa de l'espai públic com a lloc de convivència, la Modificació del PGM ha d'establir les determinacions necessàries sobre l'amplada mínima que ha de tenir el carrer al qual donin front els establiments d'allotjament temporal per tal d'afavorir la mobilitat i adaptar en la mesura del possible l'establiment a l'entorn immediat en el qual s'implanta.

3. Reducció de l'impacte del desenvolupament de l'activitat en el preu de l'habitatge.

L'efecte de la gentrificació acaba expulsant els habitants residents a causa de l'augment del preu de lloguer dels habitatges. Aquesta reducció afavoreix el dret a l'habitatge permanent. El dret a l'habitatge està protegit jurídicament per la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. A conseqüència del principi de sostenibilitat social formulat pel TRLU, s'ha de considerar l'entorn urbà com un dret inherent a l'habitatge. L'ordenació dels usos mitjançant el planejament urbanístic ha de donar resposta al desenvolupament sostenible tant econòmic com ambiental i social i corregir els desequilibris existents i/o futurs que es puguin originar en el territori. És a

dir, cal establir les previsions necessàries per evitar que l'activitat dels HUTs substitueixi l'habitatge permanent.

11.3. Proposta de regulació dels HUTs

Per a què un habitatge pugui operar com a habitatge d'ús turístic ha de reunir els requisits, capacitat màxima i serveis establerts al Decret 75/2020, de 4 d'agost, i al Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, o la normativa que el substitueixi, així com la resta de requisits continguts a la normativa sectorial o municipal que li sigui d'aplicació. 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.

Tanmateix per tal de poder-se implantar l'HUT s'haurà de donar compliment a les següents condicions:

1. **L'edifici es destinarà íntegrament a HUT**, amb l'única excepció de la planta baixa, que es podrà destinar a d'altres usos admesos sempre que no siguin el d'habitatge. Aquesta condició no serà aplicable per a habitatge unifamiliar.
2. En cap cas es podran implantar habitatges d'ús turístic en habitatges d'HPO de règim protegit.
3. **Amplada de carrer.** L'accés principal dels edificis on s'implantin els HUTs haurà d'estar situat a carrers que tinguin una amplada mínima de 8 metres.
4. **Distància entre Edificis.** Es limita la implantació dels HUTs en funció de les distàncies entre els accessos principals dels edificis on s'implantin i el número d'ocupació de persones d'aquests, de la següent manera:

Places d'ocupació de persones en edificis HUTs*	Distància entre HUTs
0-50	300 m
50-100	350 m
100-150	400 m
+100	+50 m

Aquesta distància es mesura mitjançant la definició d'un cercle amb el centre situat al punt mig de la façana principal de l'edifici.

5. Disposar del títol habilitant vigent d'acord amb la normativa aplicable.

12. Programa de participació ciutadana

El programa de participació ciutadana que es proposa aplicar al llarg del procés de tramitació de la Modificació del PGM per a garantir l'efectivitat dels drets reconeguts pels articles 8 i 59.3 del TRLU és el següent:

1. Presentació de la proposta de Modificació del PGM als grups polítics municipals a la Comissió Informativa de l'Àmbit competent en matèria d'urbanisme i territori, on es proposarà la seva aprovació inicial pel Ple de l'Ajuntament.
2. Publicació de l'acord del Ple municipal, d'aprovació inicial de la Modificació del pla general metropolità, als següents mitjans de comunicació:
 - Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB)
 - Diari de premsa periòdica
 - Tauler d'anuncis oficials de l'Ajuntament de Badalona
 - Pàgina web de l'Ajuntament de Badalona: www.badalona.cat
3. Un cop publicat l'acord d'aprovació inicial al BOPB i al diari de premsa periòdica, s'obrirà un període d'informació pública d'un mes a comptar des de l'endemà de la data de publicació, període en què els interessats podran efectuar, si s'escau, les seves al·legacions. En el cas de publicar-se durant el mes d'agost, el període d'informació pública s'ampliarà en un mes.
4. La documentació es pot consultar al Departament de Plànol de la Ciutat de l'Àrea d'Urbanisme (Plaça de l'Assemblea de Catalunya, núm. 9-12, planta baixa) de dilluns a divendres de 9 a 14 h, prèvia sol·licitud de cita i en la pàgina web de la Ajuntament de Badalona.
5. Presentació de la proposta de la Modificació del PGM als grups polítics municipals a la Comissió Informativa de l'Àmbit competent en matèria d'urbanisme i territori, on es proposarà la seva aprovació provisional pel Ple de l'Ajuntament.

13. Informe ambiental

L'avaluació ambiental de plans i programes emana de la Directiva europea 2001/42/CE, sobre avaluació ambiental de plans i programes, que té com a objectiu assolir un elevat nivell de protecció del medi ambient i contribuir a la integració dels aspectes ambientals en la preparació i adaptació de plans i programes, amb la finalitat de promoure un desenvolupament sostenible.

A l'any 2013 va entrar en vigor la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental que transposa a l'ordenament jurídic de l'estat espanyol la Directiva 2001/42/CE, relativa a plans i programes, i la Directiva 2011/92/CE, de 13 de desembre, d'avaluació de les repercussions de determinats projectes públics i privats sobre el medi ambient.

La Llei aplega en un únic text normatiu el règim jurídic de l'avaluació de plans, programes i projectes, i estableix un conjunt de disposicions comunes que aproximen l'aplicació de les dues regulacions. S'unifiquen en una única norma dues disposicions: la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i el Reial decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació de l'impacte ambiental de projectes, i les modificacions posteriors a aquest text refós. La Llei va preveure un any perquè les comunitats autònomes poguessin adaptar la seva normativa.

En l'àmbit autonòmic, Catalunya disposa de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, anterior a la llei estatal de referència. Mentre no es produeixi l'adaptació a la Llei bàsica estatal, cal adoptar les regles establertes per la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls a l'activitat econòmica.

Aquesta disposició addicional manté totes les prescripcions de la Llei 6/2009 que no entrin en contradicció amb la normativa estatal bàsica. A més de canviar algunes denominacions i terminis, també defineix els criteris per plans i programes objecte d'avaluació ambiental estratègica. L'apartat c) del punt sisè estableix:

“c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.”

D'acord amb aquesta legislació, la Modificació del PGM per la regulació dels habitatges d'ús turístic a Badalona, al tractar-se d'un planejament general que no té incidència en el sòl no urbanitzable, no entra dins dels supòsits obligatoris d'avaluació ambiental estratègica, ni tampoc els d'avaluació d'impacte ambiental que es reserva a l'execució d'obres.

Atès que es tracta d'una regulació que precisament té com a objectiu el de permetre l'equilibri i la convivència entre diferents usos a la ciutat, la qual cosa es planteja com una millora de la realitat i de la seva evolució i no com un plantejament estratègic de canvi de model que pugui afectar negativament les condicions ambientals de la ciutat, no es considera necessari incorporar l'informe ambiental.

14. Justificació de la mobilitat sostenible

La regulació de la mobilitat a Catalunya emana de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, que té com a objectius bàsics integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic amb les de mobilitat per aprofitar al màxim el transport col·lectiu, prioritzar el transport públic i la mobilitat sostenible, fomentar la intermodalitat, ajustar els sistemes de transport a la demanda en zones de baixa densitat de població, disminuir la congestió de les zones urbanes, augmentar la seguretat viària, reduir la congestió i la contaminació i afavorir els sistemes de transport a la demanda dels polígons industrials.

La Llei determina un conjunt d'instruments de planificació de la mobilitat aplicables a altres escales geogràfiques. Tal com determina l'article 18, per tal d'aprovar els plans territorials d'equipament o serveis, els plans directors, els plans d'ordenació municipal i els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament, hauran d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Segons estableix de manera més concreta el Decret 344/2006, de 19 de setembre, per a l'elaboració dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, aquest estudi d'avaluació de la mobilitat generada és un instrument d'avaluació i seguiment de la mobilitat per calcular l'increment potencial de desplaçaments derivats d'una nova planificació, analitzar el seu impacte en les xarxes de transport i valorar les mesures proposades per gestionar de manera sostenible la nova mobilitat (article 2).

Aquest decret pretén donar resposta a una realitat canviant en la gestió de la mobilitat, en la qual les xarxes per a vianants, bicicletes i transport col·lectiu incrementen el seu protagonisme en la satisfacció de les necessitats de mobilitat dels ciutadans, i en el qual també els valors de qualitat de vida, seguretat en els desplaçaments i sostenibilitat han d'estar cada dia més presents en el disseny i la gestió de la xarxa viària.

En el cas del planejament urbanístic general i les seves modificacions o revisions, el Decret 344/2006 especifica en l'article 3 que caldrà incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en el cas que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

Per tant, i d'acord amb la normativa de mobilitat, al tractar-se d'una modificació de planejament general que no comporta una nova classificació del sòl urbà o urbanitzable, no ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

15. Avaluació econòmica i financera

L'aplicació de les determinacions normatives proposades en aquesta Modificació del PGM no requereixen cap instrument de gestió urbanística, ni comporten de manera directa cap cost d'expropiació, indemnització, urbanització, edificació, ni cap despesa addicional a les balances municipals.

En aquest sentit i d'acord amb la singularitat de l'objectiu d'aquesta Modificació del PGM, no hi ha cap element que justifiqui incorporar l'avaluació econòmica financera de les actuacions a desenvolupar.

16. Perspectiva de gènere

Des de la perspectiva de gènere, es considera que la proliferació excessiva d'HUTs amb la conseqüent repercussió en l'habitatge (encariment de preus i pèrdua d'oferta d'habitatge en lloguer per a residència habitual en nuclis de població), pot repercutir negativament en les famílies monoparentals i majoritàriament femenines.

Per regla general és un tipus de llar que té necessitat d'habitatge assequible i a més localitzat en nuclis de població amb oferta de serveis i equipaments de proximitat, molt sensible als increments de preus de l'habitatge i que sol emprar el transport públic per a fer front a les despeses domèstiques, fet que les allunya de l'oferta d'habitatge en nuclis de baixa densitat; solen ser llars econòmicament minvades atès que la despesa domèstica pesa molt i no totes les famílies monoparentals poden tenir el suport familiar ni totes tenen contraprestacions econòmiques, si s'escau, de l'exparella.

Així mateix, la major presència d'HUTs en nuclis urbans pot contribuir o inclús accelerar la substitució del comerç de proximitat en comerç adreçat a la població flotant, afectant negativament els col·lectius més sensibles, persones grans incloses, ja que augmentaria la distància a recórrer per a satisfer la necessitat, fos en transport públic (en cas de disposar-ne) o augmentant la dependència de l'automòbil en cas de no disposar de transport públic.

Igualment, les dones que opten per viure soles tenen majors dificultats en l'accés a l'habitatge, de manera força semblant a la població jove; la bretxa salarial entre homes i dones accentuen la necessitat d'habitatge assequible en el cas de les dones: En edat jove compartir pis és més assumible que a la maduresa, en que hom ja ha adquirit uns hàbits o costums que poden fer més complicada la convivència.

17. Pla d'etapes

La modificació del PGM no comporta actuacions programades, sinó que es tracta d'una regulació que permet l'aplicació immediata a partir de la seva executivitat. En conseqüència, no es fixa una agenda de desenvolupament.

18. Memòria social

Atesa la naturalesa, objecte i abast de la modificació del PGM, no s'alteren les previsions del planejament vigent pel que fa a la previsió d'habitatges. Per tant, no és necessària l'elaboració d'una memòria social.

Badalona, en data de la signatura electrònica,

RAFAEL
ARGELICH
GIRONES -

2025.02.17
10:21:03
+01'00'

NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit d'aplicació

Aquesta Modificació del Pla General Metropolità és d'aplicació a tot el terme municipal de Badalona, tal com es delimita al plànol normatiu P.1 Àmbit de regulació.

Article 2. Objecte de la Modificació del PGM

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.

Article 3. Iniciativa

Aquesta Modificació del Pla General Metropolità es promou per iniciativa pública de l'Ajuntament de Badalona.

Article 4. Interpretació

Les Normes d'aquesta Modificació del Pla General Metropolità s'interpretaran tenint en compte el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitat descrits a l'article 2 d'aquesta Normativa i a la memòria de la Modificació del Pla General Metropolità.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE L'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC (HUT)

Article 5. Definició d'habitatge d'ús turístic (HUTs)

1. De conformitat amb la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme, i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, els HUTs es defineixen com aquells habitatges que són cedits sencers pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat. Es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.

2. Les referències a l'ús de HUT que conté aquesta Modificació del Pla General Metropolità, s'entendran fetes als habitatges que reuneixin els requisits esmentats a l'apartat anterior o els que pugui establir, si s'escau, en el futur la normativa sectorial per a definir aquests tipus d'habitatges amb activitat econòmica.

Article 6. Requisits i règims jurídics

Per a que un habitatge pugui operar com a HUT ha de reunir els requisits establerts al Decret 75/2020 o la normativa que el substitueixi, al Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, així com la resta de normativa que li sigui d'aplicació.

Els habitatges d'ús turístic no poden ser ocupats amb més places de les indicades a la cèdula d'habitabilitat i, en qualsevol cas, la seva capacitat màxima no pot excedir de 15 places. Igualment, el règim jurídic d'aplicació a un HUT serà el que resulti de la normativa esmentada.

Article 7. Condició d'emplaçament dels habitatges d'ús turístic

Els HUTs hauran de donar compliment de forma conjunta les següents condicions:

1. Que l'ús d'habitatge estigui admès pel planejament general i derivat vigent.
2. Que compleixi amb amplades de carrer i les distàncies entre HUTs, d'acord amb el que es preveu als articles 8 i 9 d'aquesta normativa.
3. Que els estatuts de l'immoble no ho prohibeixin expressament.
4. Que l'habitatge no estigui sotmès a cap règim de protecció pública.
5. L'edifici es destinarà íntegrament a HUT, amb l'única excepció de la planta baixa, que es podrà destinar a d'altres usos admesos sempre que no siguin el d'habitatge. Aquesta condició no serà aplicable per a habitatge unifamiliar.

Article 8. Restriccions per l'amplada de carrer

L'accés principal dels edificis on s'implantin habitatges d'ús turístic ha d'estar situat en carrers que tinguin una amplada igual o superior a 8 metres.

En el supòsit de carrers o trams de carrers que actualment tenen una amplada inferior a 8 metres però que, d'acord amb el planejament vigent, han d'assolir una amplada igual o superior a 8 metres, l'ús d'habitatge d'ús turístic només s'admetrà quan el tram de carrer confrontant a la façana de l'accés principal de l'edifici on s'ubiqui hagi assolit aquesta amplada.

Article 9. Distàncies entre habitatges d'ús turístic

Es limita la implantació dels HUTs en funció de les distàncies entre els accessos principals dels edificis on s'implantin habitatges d'ús turístic i les places d'ocupació, de la següent manera:

Places d'ocupació de persones en edificis HUTs*	Distància entre HUTs
0-50	300 m
50-100	350 m
100-150	400 m
+100	+50 m

* les places de cada habitatge d'ús turístic son les definides per la cèdula d'habitabilitat.

Aquesta distància es mesura mitjançant la definició d'un cercle amb el centre situat en el punt mig de la façana principal de l'edifici.

Art. 10. Títol habilitant.

Caldrà tramitar i obtenir el títol habilitant que correspongui per a exercir l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Única.- Règim aplicable als HUT existents

Els HUT existents que no compleixin amb les condicions i règim jurídic de la present ordenació i fins a la seva caducitat, prevista en la regulació actual per un termini de vigència de 5 anys, es consideraran en situació de disconformitat amb el planejament i serà d'aplicació el règim d'ús disconforme previst al Decret 1/2010, de 30 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i normativa relacionada.

En aquesta situació d'ús disconforme es permetran les transmissions del HUT amb el límit de vigència total de 5 anys establert per la llei. Un cop passat aquest termini de vigència de 5 anys, caldrà tramitar i obtenir el títol habilitant corresponent i caldrà complir amb les determinacions d'aquest planejament quan estigui en vigor.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.1. Àmbit de la Modificació del PGM
- I.2. Establiments actuals a Badalona
- I.3. Planejament vigent

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- P.1. Àmbit de regulació



