



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA
REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I DE DETERMINATS
ESTABLIMENTS DESTINATS A ALLOTJAMENT TEMPORAL**

Expedient núm.

83001/19

AJUNTAMENT DE SANT CUGAT DEL VALLÈS

Maig de 2020

Els arquitectes municipals

Sara Miralles i Marzá - Josep Tarragó i Pampalona



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA
REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I DE DETERMINATS
ESTABLIMENTS DESTINATS A ALLOTJAMENT TEMPORAL**

1. MEMÒRIA

Í N D E X

1. MEMÒRIA

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

1. ANTECEDENTS
2. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL
 - 2.1. Tipologies d'establiments d'allotjament turístic
 - 2.2. Establiments d'allotjament turístic a la comarca del Vallès Occidental
 - 2.3. Establiments d'allotjament turístic al municipi de Sant Cugat del Vallès
3. OBJECTE
4. DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

1. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DEL PLANEJAMENT. MARC LEGAL DEL PROCEDIMENT
 - 1.1. Justificació i conveniència de la modificació de planejament general
 - 1.2. Marc legal
 - 1.3. Contingut de la Modificació
2. PROPOSTA
 - 2.1. Usos que es regulen
 - 2.2. Qualificació del sòl
 - 2.3. Condicions d'emplaçament
 - 2.4. Compatibilitat d'usos
3. PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA
4. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE
5. MEMÒRIA SOCIAL
6. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

2. NORMES URBANÍSTIQUES

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

1. ANTECEDENTS

L'activitat turística ha sofert un auge important en les darreres dècades a Catalunya, i especialment a la ciutat de Barcelona i a la seva àrea metropolitana on, no només s'evidencia un nombre creixent de visitants i pernoctacions atrets pels atractius turístics sinó també pel reclam de negocis, congressos i altres activitats.

Pel que fa a la comarca del Vallès Occidental, l'Escola de Turisme i Direcció Hotelera de la UAB va elaborar l'any 2018 el Pla d'allotjaments turístics del Vallès Occidental amb l'objecte de tenir una eina per a la planificació i la gestió sostenible de l'allotjament turístic a la comarca.

Del referit pla, es desprèn que Sant Cugat del Vallès a més de constituir el tercer municipi de la comarca del Vallès Occidental quant a població també és el municipi amb major oferta d'allotjament turístic a la comarca al destacar per la notable presència d'empreses nacionals i internacionals així com per la gran oferta d'esdeveniments culturals i atractius turístics que porten visitants al municipi.

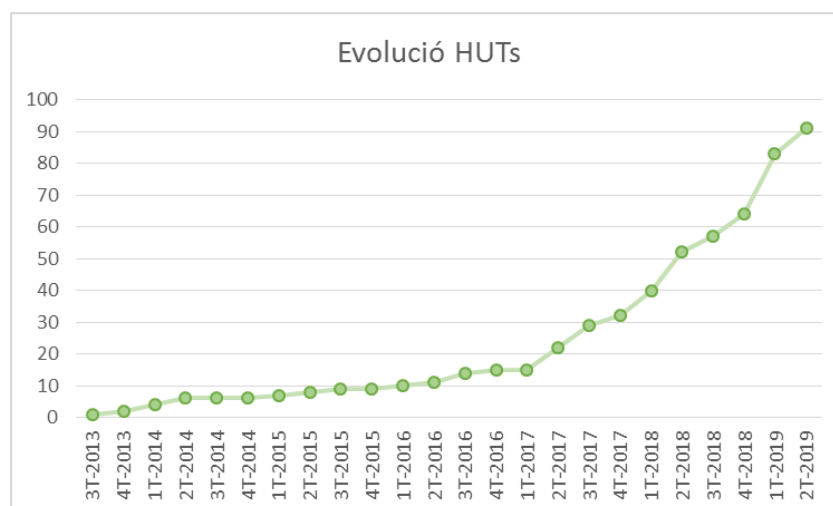
La seva proximitat a la ciutat de Barcelona, respecte de la qual és limítrof i la seva connectivitat amb transport públic al centre històric i a les principals atraccions turístiques fan que Sant Cugat esdevingui un objectiu molt atractiu per a la localització d'allotjaments turístics.

A dia d'avui, el desenvolupament de l'activitat turística, afegida a la diversificació de les seves formes d'implantació i a l'expansió de les noves tecnologies de la informació ha comportat un canvi molt important en la naturalesa dels allotjaments turístics motivat per la irrupció exponencial dels habitatges d'ús turístic.

En aquest sentit, en el decurs dels darrers mesos de l'any 2018, i més concretament, al llarg del primer trimestre de l'any 2019, l'Ajuntament de Sant Cugat va detectar un increment molt significatiu del nombre de noves sol·licituds per a habitatges turístics en el conjunt de la ciutat. Concretament, mentre que al llarg de l'any 2018 es van presentar un total de 35 declaracions responsables d'obertura d'habitatges turístics, al llarg del primer i segon trimestre del 2019 es van presentar un total de 27.

Aquest fort increment va trencar una tendència enregistrada al llarg dels anys de la vigència de la legislació sobre habitatges turístics des de l'aprovació del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

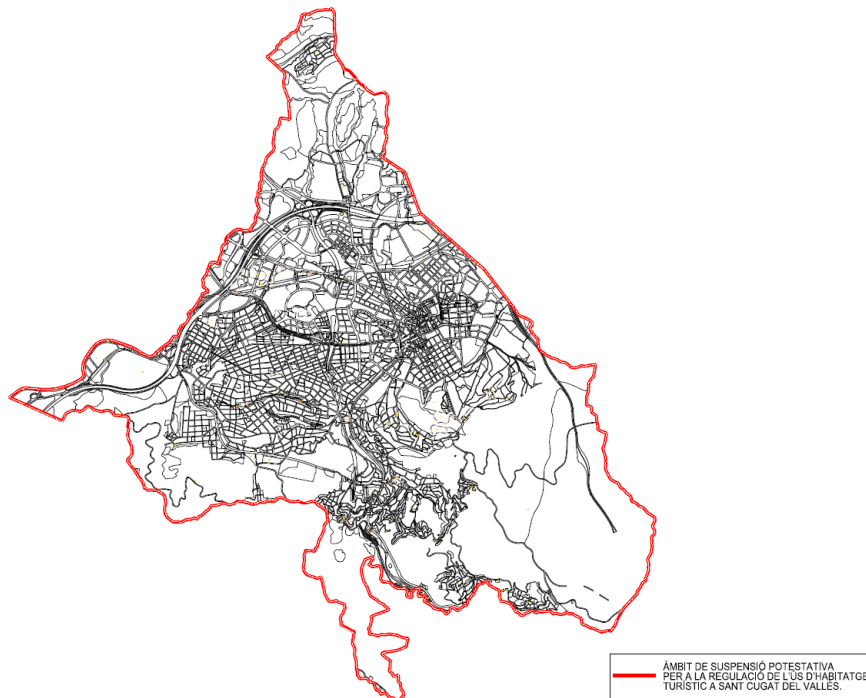
Segons la informació facilitada pel Servei d'Intervenció en l'Ús del Sòl, l'Edificació i les Activitats, el nombre d'habitatges turístics comunicats a l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès des de l'entrada en vigor de l'esmentat decret i la seva evolució es pot sintetitzar en el següent gràfic:



L'esmentada expansió de l'activitat turística i la irrupció dels habitatges d'ús turístic, tendent a concentrar-se en els àmbits centrals de les ciutats, molt sovint en contigüïtat amb els habitatges familiars convencionals comporten la conveniència d'estudiar una possible regulació de l'ús i de les condicions d'implantació d'aquesta tipologia d'habitatge per tal de preveure i evitar possibles distorsions i efectes negatius sobre el mercat de l'habitatge en el conjunt de la ciutat, i sobre la coexistència amb l'ús d'habitatge no turístic en les seves diferents categories, amb especial atenció en els edificis d'habitatges plurifamiliars amb espais comuns per als veïns.

Per tot això, el Ple municipal, en sessió ordinària celebrada en data 15 d'abril de 2019 va acordar, a l'empara de l'article 73.1) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, la suspensió potestativa de llicències d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets per a la implantació d'habitatges d'ús turístic, inclosa la suspensió de la tramitació de les comunicacions prèvies per a l'establiment d'aquesta activitat definida en l'art. 66 del Decret 159/2012 de 20 de novembre, així com llicències d'edificació, reforma o rehabilitació destinades a acollir habitatges d'ús turístic, i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, com a actuació preparatòria per a la formulació i tramitació de planejament urbanístic destinat a la regulació expressa de l'ús d'habitatge turístic a tot el Terme Municipal de Sant Cugat del Vallès.

L'edicte de suspensió de llicències es va publicar al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 13 de maig de 2019.



2. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL

A continuació, es desenvolupa una anàlisi sobre l'oferta actual dels allotjaments turístics a la comarca del Vallès Occidental i a la ciutat de Sant Cugat del Vallès aquests darrers anys, tenint en compte la seva distribució territorial i identificant els patrons de localització per a cada tipologia.

2.1 Tipologies d'establiments d'allotjament turístic

Les tipologies d'establiments que regula el pla són els establiments hotelers en la modalitat d'hostals o pensions, els apartaments turístics, els albergs de joventut, les residències col·lectives d'estudiants i els habitatges d'ús turístic.

- Habitatges d'ús turístic

Els habitatges d'ús turístic, regulats segons el Decret 159/2012 de 20 de novembre d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, són cedits pel seu propietari a tercers a canvi de contraprestació econòmica, per un període màxim de 31 dies. 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.

- Establiments d'allotjament turístic:

El Decret 159/2012 de 20 de novembre d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, regula en desenvolupament de la Llei 13/2002, de 21 de juny de turisme de Catalunya, defineix els establiments d'allotjament turístic com els locals i les instal·lacions oberts al públic on, de manera habitual i amb caràcter professional, les persones titulars ofereixen a les persones usuàries, mitjançant un preu, allotjament temporal en les unitats d'allotjament, així com d'altres serveis turístics d'acord amb les condicions que estableix el propi Decret.

La classificació dels establiments d'allotjament turístic s'estableix en diferents categories, determinant els requisits i els serveis propis de cadascuna. Entre les categoria regulades trobem:

- Establiments hotelers en la modalitat d'hostals o pensions: Són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions i que per la seva dimensió, estructura, característiques o tipologia dels serveis, no assoleixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament.
- Apartaments turístics: Presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

- Albergs de joventut:

Els albergs de joventut es regulen en la Llei 38/1991, de 30 de desembre d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves, desenvolupada mitjançant Decret 140/2003, de 10 de juny, d'aprovació del Reglament d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves.

La seva definició es la de tota instal·lació que permanentment o temporalment es destini a donar allotjament, a com a lloc de pas, d'estada o de realització d'una activitat a joves, en forma individual o col·lectiva i també, amb determinades condicions, a famílies, adults i grups d'infants.

- Residències col·lectives d'estudiants d'allotjament temporal

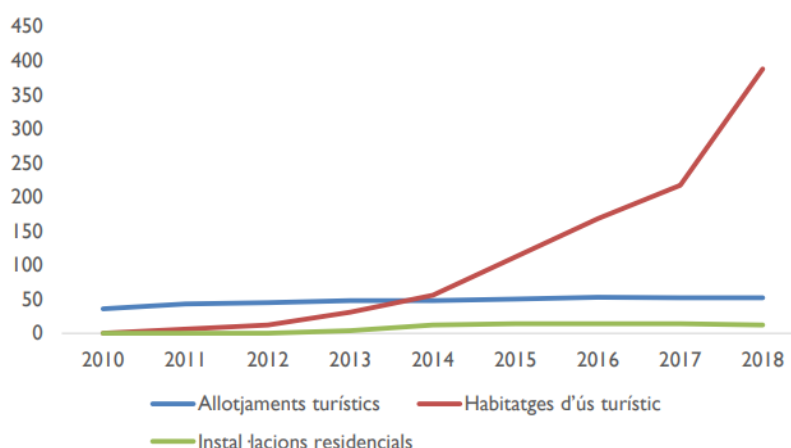
Les residències d'estudiants no tenen una regulació pròpia.

2.2 Establiments d'allotjament turístic a la comarca del Vallès Occidental

De conformitat amb el Pla d'allotjaments turístics del Vallès Occidental elaborat al desembre de 2018 per l'Escola de Turisme i Direcció Hotelera de la UAB, el Vallès Occidental, malgrat el seu perfil socioeconòmic marcadament industrial i la seva situació al mig de la Regió Metropolitana de Barcelona, s'ha anat consolidant durant els darrers anys com una comarca on el turisme, com a activitat econòmica i social, ha guanyat un pes important.

Aquest creixement es deu d'una banda, a l'elevat dinamisme econòmic associat a la indústria i als serveis que ha impulsat una creixent activitat turística relacionada amb els negocis i la recerca i d'altra banda, a la localització geogràfica privilegiada de la comarca, la qual compta amb unes excel·lents comunicacions amb Barcelona i resta de Catalunya, fet que facilita l'arribada i l'estada de visitants atrets pels nombrosos recursos i atractius turístics de la pròpia comarca o per la proximitat amb Barcelona.

En els darrers anys, l'oferta d'allotjament turístic a la comarca s'ha caracteritzat per una doble dinàmica. Per una banda, l'oferta d'establiments d'allotjament turístic (dominada pels establiments hotelers) i les instal·lacions residencials tendeix a un creixement molt suau mentre que l'oferta dels habitatges d'ús turístics s'ha disparat.



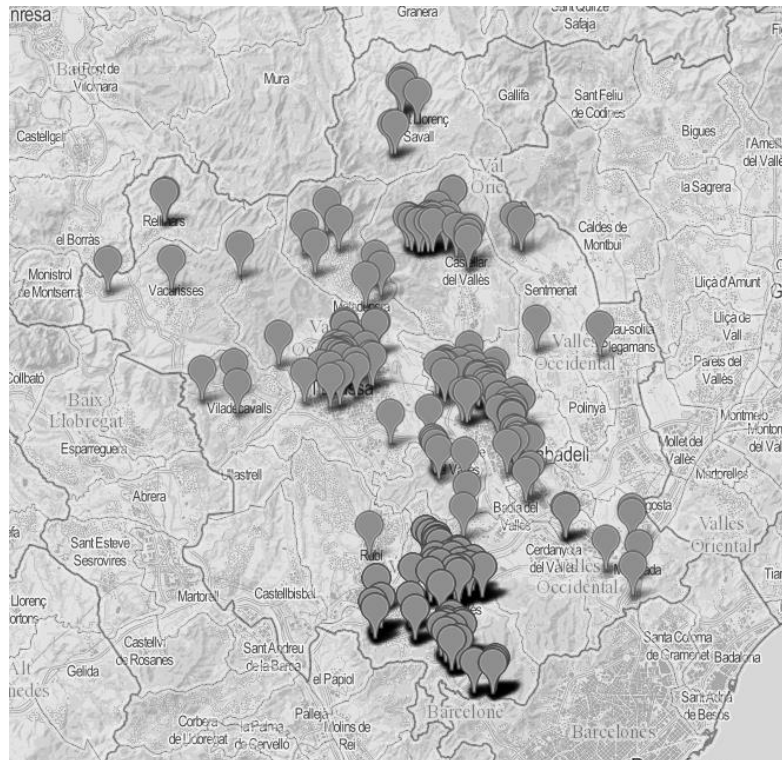
Evolució del nombre d'establiments d'allotjament al Vallès Occidental (2010-2018)

Font: Pla d'allotjaments turístics al Vallès occidental

Del referit estudi es desprèn que en la comarca del Vallès Occidental hi ha 52 establiments d'allotjament turístic, 28 dels quals són hotels, 2 hotels apartaments, 15 hostals i pensions, 3 apartaments turístics i 4 establiments de turisme rural. Territorialment, es constata una elevada concentració d'establiments hotelers, vora el 60% del total, en els municipis de Sabadell, Cerdanyola, Sant Cugat del Vallès i Terrassa.

Pel que fa als habitatges d'ús turístic, al Vallès Occidental hi ha una gran diversitat d'habitatges d'ús turístic, tot i que encara n'hi ha una quantitat notable que no presenta registre. En aquest sentit, el Pla d'allotjaments turístics del Vallès Occidental quantifica en 200 els habitatges d'ús turístic registrats i en 188 els no registrats, resultant un total de 388 habitatges d'ús turístic a la comarca.

Pel que fa als habitatges registrats, es constata la seva concentració als municipis de Sant Cugat del Vallès, Sabadell, Terrassa i Castellar del Vallès.



*Localització dels habitatges d'ús turístic registrats al Vallès Occidental
Font: Pla d'allotjaments turístics al Vallès occidental*

Del referit estudi es conclou que Sant Cugat del Vallès és el municipi amb major oferta d'allotjament turístic de la comarca.

2.3 Establiments d'allotjament turístic al municipi de Sant Cugat del Vallès

A continuació s'analitza la situació actual i les tendències recents de l'oferta d'allotjament turístic al municipi de Sant Cugat del Vallès.

2.3.1 Habitatges d'ús turístic

El Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, desenvolupa una nova conceptualització d'ús dels habitatges, sorgida arran de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge. La nova ordenació incideix sobre habitatges que es cedeixen per realitzar-hi estades de temporada, fins al moment englobats dins la denominació genèrica d'apartaments turístics.

La nova regulació d'habitatges d'ús turístic atorga més eines de control públic d'aquesta oferta d'allotjament, incrementa les garanties i els drets dels usuaris i millora la convivència d'aquest ús amb altres usos residencials veïns.

A continuació, s'analitza la situació actual dels habitatges d'ús turístic al municipi de Sant Cugat del Vallès a partir dels títols habilitants atorgats fins a la data de publicació de la suspensió adoptada.

Sol·licituds

La següent taula recull les dades de les sol·licituds d'habitatges d'ús turístic registrades i atorgades tant en aquest Ajuntament com en l'Entitat Municipal Descentralitzada de Valldoreix fins a la data de publicació de la suspensió adoptada amb indicació de l'emplaçament, la referència cadastral i la data d'atorgament del títol habilitant.

	EMPLAÇAMENT	DATA LLICÈNCIA	REFERÈNCIA CADASTRAL
1	Avinguda d'Antoni Griera, 31	30-09-2013	5271114
2	Carrer del pas de l'Estació, 17	22-09-2014	2889111
3	Passatge de la Salut, 2	11-07-2014	3190901DF2839A0001QD
4	Carrer de Benet Cortada, 24. 3r 3a	28-07-2014	2330701DF2923A0001UR
5	Carrer del Topazi, 1	28-07-2014	2215111DF2921E0001OY
6	Avinguda de Pere Planas, 80	22-09-2014	3383101DF2838A0001WL
7	Passatge de Freixas, 2	29-05-2015	3689301DF2838H0001HD
8	Avinguda d'Antoni Griera, 2	30-09-2015	5371501DF2857A0001XP
9	Plaça de Sant Pere, 14. 2n 1a	08-09-2015	3318424DF2931G0016TJ
10	Carrer de les Sardanes, 1	27-06-2016	3086105DF2838E0001IO
11	Carrer Josep Maria de Sagarra, 17	04-07-2016	9511123DF1991A001X0
12	Carrer de Josep de Peray, 1-3. Esc. 3 1r 1a	21-09-2016	2222702DF2922A0004WD
13	Carrer d'Orient, 67. 2n 2a	17-10-2016	4120515DF2942A0009ZE
14	Carrer de Sant Bartomeu, 5. Bxs 2a	17-10-2016	3513216DF2931H00150W
15	Rambla del Cellar, 87. Atic 1a	27-12-2016	4018835DF2941G0035TA
16	Avinguda de la Via Augusta, 114-118. Bl 1, Esc 1, Pis 2a	27-06-2017	1934204DF2913D0057FX
17	Passeig dels Pollancre, 30	14-06-2017	2695429DF2829F0001DI
18	Carrer de Josep Puig i Cadafalch, 72. 3r 1a	07-07-2017	4516102DF2941F0010FY
19	Passeig de Francesc Macià, 80. Bxs 1a	21-07-2017	3526101DF2932F0006K
20	Carrer de Pastora Martos, 31. 2n 2a	20-09-2017	2430707DF2923A0102AI
21	Avinguda de la Clota, 32. 1a	09-10-2017	2430707DF2923A0036PU
22	Passeig de la Floresta, 63	28-09-2017	3085101DF2838E0001DO
23	Carrer Major de la Floresta, 6	17-01-2018	2784603DF2828f0001MF
24	Passeig de Francesc Macià, 77-79. Bl C 2n 1a	28-09-2017	3325703DF2932E0050HG
25	Camí de Can Majó, 10	13-11-2017	2508409DF2920H0001OH
26	Passeig de Francesc Macià, 69. Bxs 3a	13-11-2017	3424901DF2932C0033TO
27	Carrer dels Alps, 43	21-11-2017	0718101DF2901H0001PW
28	Carrer d'Estapé, 56. 1r 2a	06-02-2018	3122301DF2932C0002LP
29	Carrer de Roc Codó, 8. 4t 4a	07-12-2017	3432306DF2923C0077QI
30	Carrer de Roc Codó, 37. 3r 1a	29-11-2017	2100101DF2923C01540J
31	Carrer del Vallès, 70. Int- 1r	11-12-2017	4018816DF2941G0005TD
32	Carrer del Vallès, 70. En 1	11-12-2017	4018816DF2941G0005TD
33	Avinguda de Guix Borrull, 5	16-02-2018	3181306DF2838A0001GL
34	Passeig Torrent, 21	18-07-2018	4270208DF2847A0001JY
35	Carrer de Lola Anglada, 1. B 3r 1a	06-04-2018	2319201DF2921G0048BD
36	Carrer de Vallseca, 166. 1r 2a	28-06-2018	1217801DF2911E0173WP
37	Carrer de la Riera, 14. Bxs		3313209DF2931C0002KH

38	Plaça del Doctor Galtés, 6. 1r 2a	09-08-2018	3216907DF2931E0188QU
39	Carrer de la Riera, 14. 1r		3313209DF2931C0003LJ
40	Carrer de Vitoria, 15	30-07-2018	0613909DF2901D0001TS
41	Carrer de Girona, 9. 6e 1a	14-06-2018	3514202DF2931D0069HT
42	Carrer de Verdaguer, 4. 1r B		2685410DF2828F0001KF
43	Passeig Torrent, 3. 1r 3a	19-10-2018	4270209DF2847A0008PD
44	Carrer de Joaquim Blume, 8	17-07-2018	5372111DF2857A0001TP
45	Carrer de la Font Rica, 6. S1		08204A012000920001JI
46	Carrer de Can Llobet, 25	23-07-2018	2688803DF2828H0001DO
47	Avinguda de Pere Planas, 179		3983315DF2838D0001GH
48	Carrer del Maresme, 51	19-10-2018	1560113DF2916A0001WT
49	Carrer de Pastora Martos, 6. 4t 2a	18-07-2018	2628203DF2922H0143LF
50	Avinguda d'Emetrio Escudero, 43		3191142DF2839A0001TD
51	Carrer de la Font Rica, 6. Bxs		08204A012000920001JI
52	Carrer de Leon de Gredos, 2. A	16-08-2018	0316106DF2901E0001IZ
53	Carrer de Benet de Moxó, 15. 1r 2a		1119801DF2911G0050MI
54	Carrer de la Plana de l'Hospital, 6		3519508DF2931H0051ME
55	Avinguda de Cerdanyola, 24. 2n 4a		4019109DF2941G0010SG
56	Carrer del Rosselló, 15. 3r 1a		3214401DF2931C0028PD
57	Passeig de Francesc Macià, 52. C 4t 1a		3524602DF2932D0194JK
58	Passatge de Bonfill, 7		3191132DF2839A0001AD
59	Carrer de Verdaguer, 5		2784603DF2828F0001MF
60	Camí de Can Minguet, 72		2517507-DF2921H-0001WP
61	Carrer de Joan XXIII, 22. 3r 2a		3924714DF2932D
62	Passeig de la Floresta, 1. 2n		2687301DF2828H0003KA
63	Passatge de la Diputació, 43		4121503DF2942A0001YK
64	Carrer de la Pastora Martos, 19. Bxs A		2430707DF2923A0900PU
65	Passatge de la Salut, 15		3190916DF2839A0001JD
66	Carrer d'Auladell, 4. Bxs 1a		2822101DF2922B0047ZU
67	Avinguda de Can Cortés, 68		5271133DF2857A0001FP
68	Rambla del Jardí, 46		1410603DF2911A0001XS
69	Carrer del Migdia, 2. 6a		3617514DF2931H0006WL
70	Carrer d'Estapé, 70		2923411DF2922D0001DF
71	Carrer de Dolors Bigas, 18. 2n B		2030601DF2923A
72	Carrer de Dolors Bigas, 18. 3r B		2030601DF2923A0001RR
73	Carrer de Dolors Bigas, 18. 4t D		2030601DF2923A0001RR
74	Carrer de Dolors Bigas, 18. 4t B		2030601DF2923A0001RR
75	Passeig d'Olabarria, 89. Bxs		2307302DF2920C0001XV
76	Carrer de Sant Esteve, 48. 1r 1a		3620315DF2932B0036QE

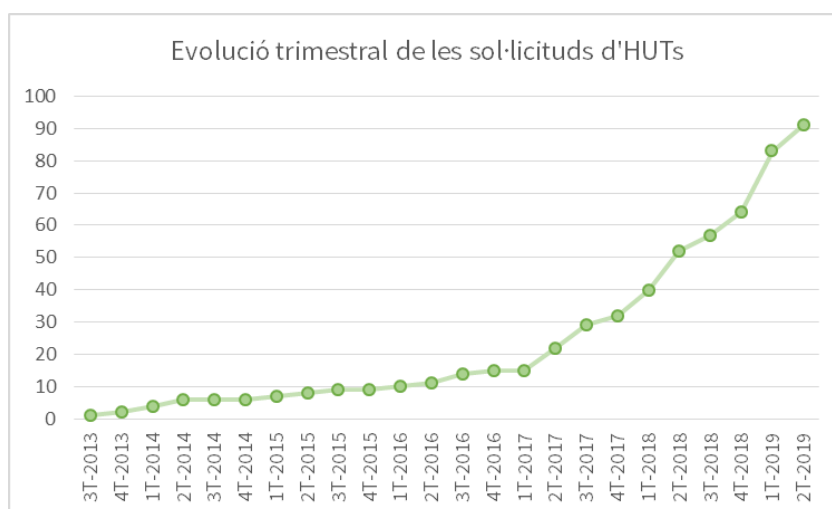
77	Carrer de Sant Esteve,48. 1r 2a		3620315DF2932B0037WR
78	Carrer de Sant Esteve,48. Bxs 1a		3620315DF2932B0034XQ
79	Carrer de Sant Esteve,48. Bxs 2a		3620315DF2932B0035MW
80	Carrer de Sant Esteve,48. 2n 1a		3620315DF2932B0038ET
81	Carrer de Sant Esteve,48. 2n 2a		3620315DF2932B0039RY
82	Carrer de Sant Esteve,48. 3r 1a		3620315DF2932B0040WR
83	Carrer de Sant Esteve,48. 3r 2a		3620315DF2932B0041ET
84	Carrer del Vallès, 24		3818909DF2931H0003OH
85	Carrer d'Orient, 33. 2n 2a		4020303DF2942A0044OE
86	Carrer dels Pous, 10. En 2a		3114724DF2931C0006YB
87	Carrer de Sant Ramón, 20. 1a		3517707DF2931F0029XK
88	Carrer de Borrell, 8. 1r 4a		4118602DF2941G0088KE
89	Carrer de Sallés, 10. 1r 1a		3419601DF2931G0006AP
90	Carrer de Martorell, 59. 1r 3a		3215101DF2931E0006PG
91	Passeig Esparver, 20.	29-09-2016	0209204DF2900G0001TX
92	Carrer Sant Francesc, 88.	23-10-2014	1103310DF2910C
93	Passeig Font, 26		9702918DF1990D0001DL

Del quadre anterior es desprèn que actualment a Sant Cugat del Vallès hi ha 93 habitatges d'ús turístic amb títol habilitant.

Pel que fa a la implantació dels habitatges d'ús turístic en el parc edificat, es constata que dels 93 habitatges d'ús turístic implantats, 60 estan localitzats en edificis plurifamiliars convivint amb habitatges d'ús domèstic mentre que 33 en habitatges unifamiliars aïllats.

Evolució de les sol·licituds

El següent gràfic mostra l'evolució dels habitatges d'ús turístics des del 2013 fins a la data de la suspensió de llicències adoptada, constatant que el número de sol·licituds ha tingut un fort creixement en els últims anys, disparant-se significativament a partir del segon trimestre de l'any 2017.

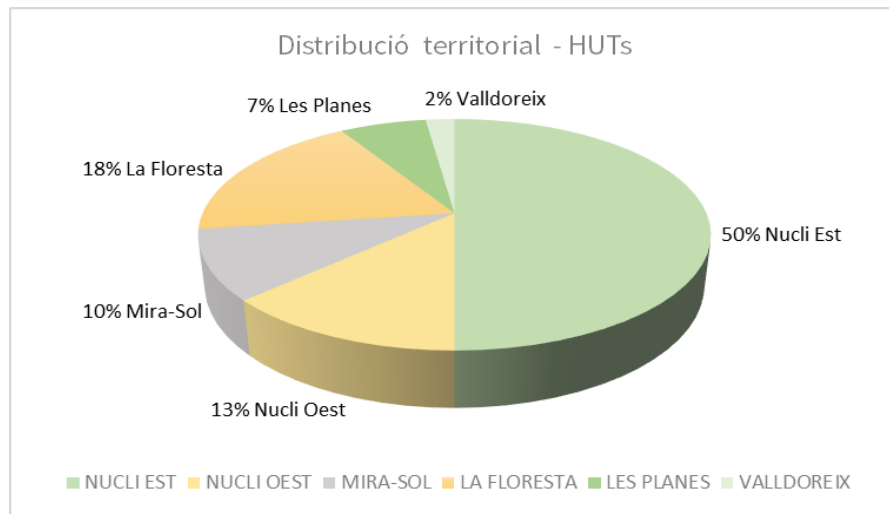


Distribució territorial

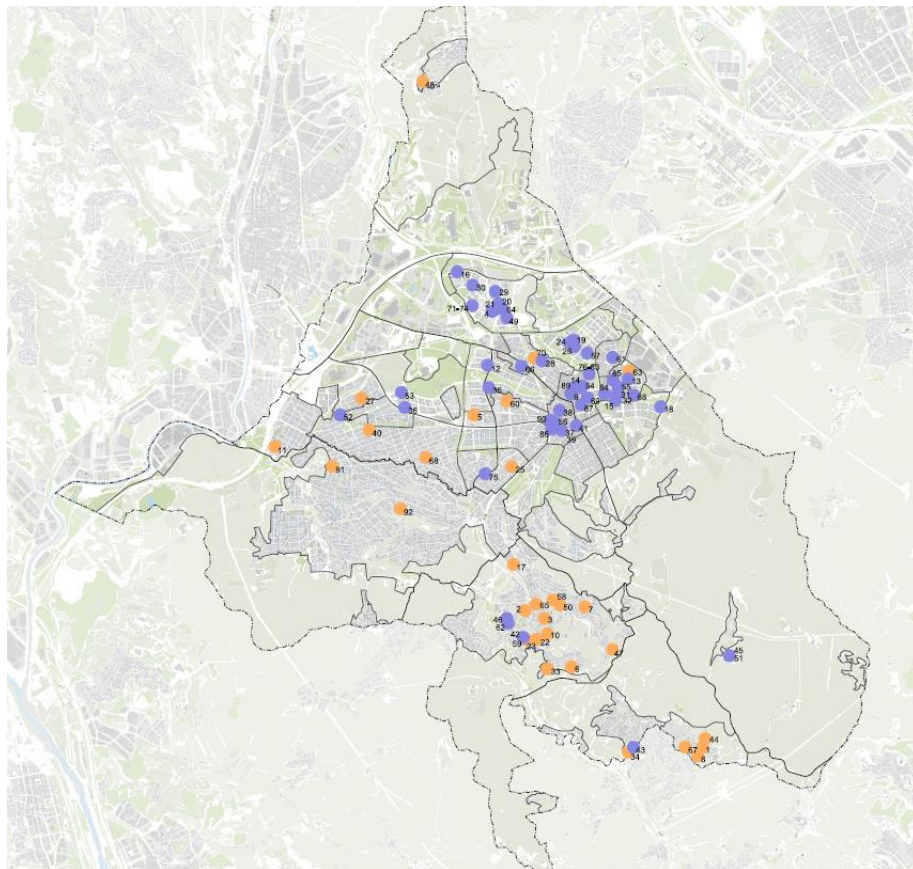
Pel que fa a la distribució territorial, s'analitza la localització dels HUT amb títol habilitant implantats al municipi en funció del barri tal i com es desprèn de la següent taula:

BARRI	HUT	%
Can Barata	1	1,10
Galliners	0	0
La Guinardera	0	0
Can Sant Joan	0	0
Volpelleres	12	13,19
Roquetes	0	0
Can Magí	0	0
Coll Favà	4	4,40
Sant Domenech Est	2	2,20
Sant Francesc	1	1,10
Centre Est	14	15,38
Monestir	9	9,89
Torre Blanca	1	1,10
Eixample Est	0	0
Can Bell	0	0
Collserola	0	0
Sol i Aire	2	2,20
Sant Medí	0	0
NUCLI EST	46	50,55
Sant Domenech Oest	1	1,10
Parc Central	1	1,10
El Colomer	1	1,10
Centre Oest	7	7,69
Pla de la Pagesa	0	0
Eixample Oest	0	0
Can Majó	2	2,20
Golf	0	0
Can Trabal	0	0
NUCLI OEST	12	13,19
Ca n'Ametller	0	0
Can Mates Oest	2	2,20
Can Mates Est	1	1,10
Bell Indret	0	0
Colònia Oller	1	1,10
Mira-Sol	4	4,40
Can Cabassa	0	0
Can Revella	0	0
Mas Gener	1	1,10
Can Gatzet	0	0
MIRA-SOL	9	9,89
Valldoreix	3	3,22
Colònia Montserrat	0	0
VALLDOREIX	3	3,22
La Floresta	17	18,47
Mas Fortuny	0	0
LA FLORESTA	17	18,47
Les Planes	2	2,20
Can Cortés	4	4,40
Can Borrull	0	0
LES PLANES	6	6,59
TOTAL	93	100%

La distribució territorial dels habitatges d'ús turístic en els diferents consells de barris del municipi mostra clarament una concentració en el nucli antic del municipi del 63,74% dels habitatges implantats, essent el Nucli est el consell de barri amb major concentració, 46 llicències atorgades.



Cal tenir present que la concentració d'habitatges d'ús turístic pot comportar distorsions en la convivència ciutadana derivats de la pressió del turisme, una distorsió que es veu agreujada si es tracta de barris conformats per trames urbanes històriques amb carrers estrets que presenten una elevada ocupació de l'espai públic.

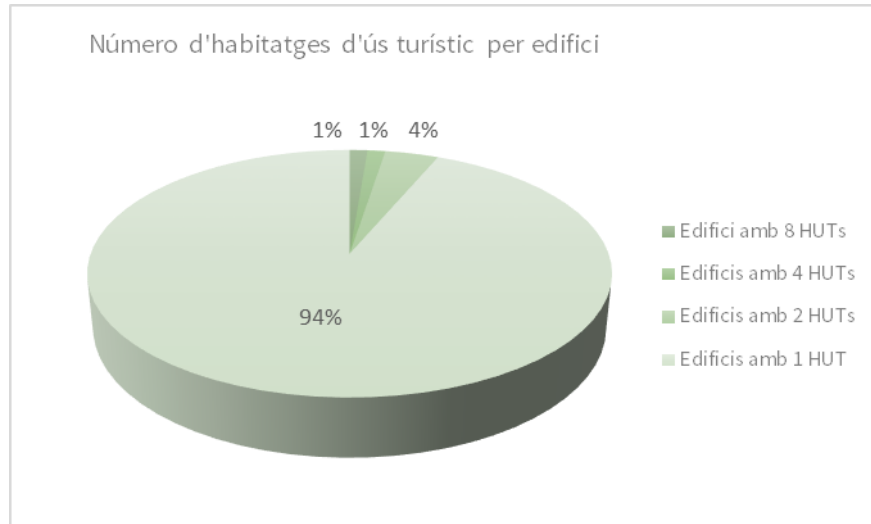


Distribució territorial dels habitatges d'ús turístic amb títol habilitant

Concentració en edificis plurifamiliars

El 94% de les llicències registrades es localitzen en finques on hi ha un únic habitatge d'ús turístic mentre que el 2% de les llicències es localitzen en finques on hi ha entre dos i quatre habitatges d'ús turístic.

Actualment a Sant Cugat del Vallès només hi ha un edifici plurifamiliar que destina íntegrament la totalitat de l'edifici a habitatges d'ús turístic.



2.3.2 Establiments destinats a allotjaments temporals

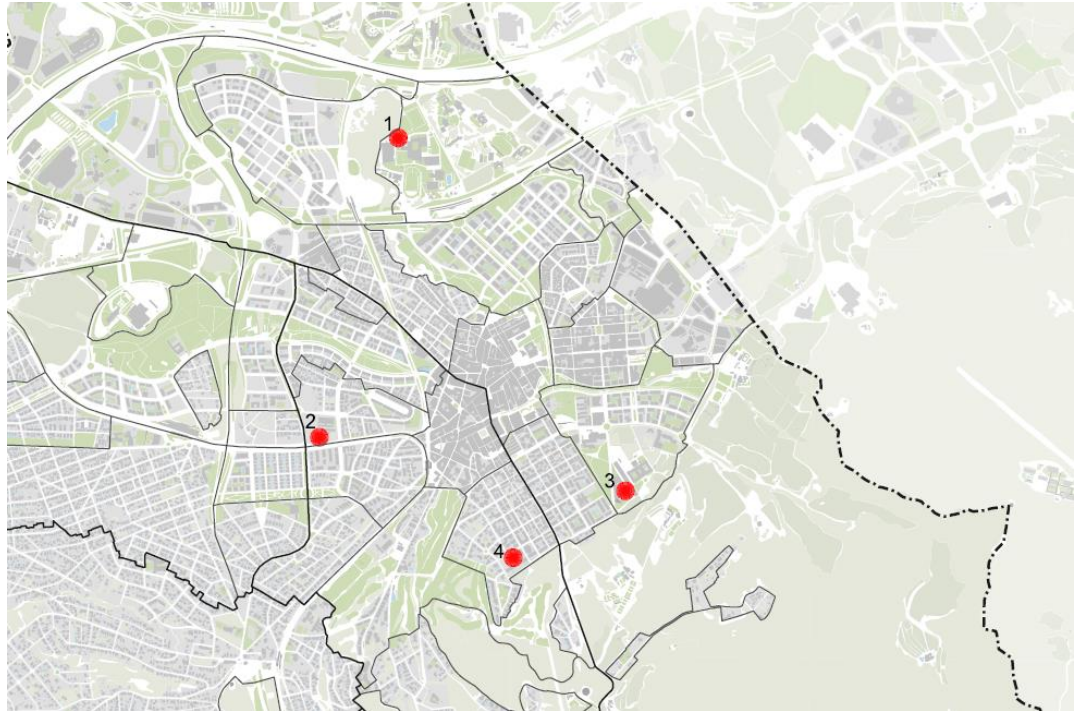
A continuació, s'analitzen els establiments destinats a allotjament temporal existents en el municipi que són objecte d'aquest pla.

Residències d'estudiants

Sant Cugat compta amb 4 residències col·lectives d'estudiants d'acord amb el següent quadre:

RESIDÈNCIES D'ESTUDIANTS	
EMPLAÇAMENT	DENOMINACIÓ
Avinguda Alcalde Barnils, 3-5	Residència Centre d'Alt Rendiment
Carrer Pere Serra 1-15	Residència Universitària UNIHABIT
Avinguda de la Torre Blanca, 59	Residència Universitària Roberto de Nobili
Carrer de Sant Francesc Xavier, 27	Residència d'Estudiants Xavier

La distribució territorial de les residències està correlacionada amb la ubicació de les universitats. En aquest sentit, es pot observar com dues residències es situen prop de la universitat Esade, una altra a tocar de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallès (ETSAV) i l'altra dins del recinte del propi equipament del Centre d'Alt Rendiment.

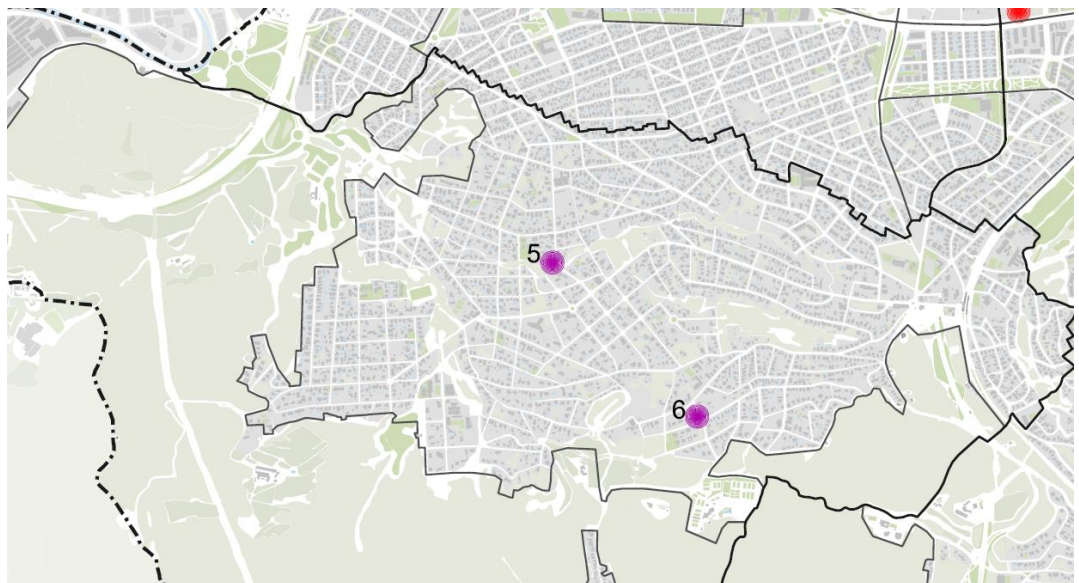


Distribució territorial de les residències d'estudiants

Apartaments turístics

Pel que fa als apartaments turístics, Sant Cugat té una oferta de 2 apartaments turístics situats a Vallldoreix.

APARTAMENTS TURÍSTICS	
EMPLAÇAMENT	DENOMINACIÓ
Passeig del Nard, 19	Apartamentos el Bosquet
Carrer Mercè Caspir, 6	B&B Inés

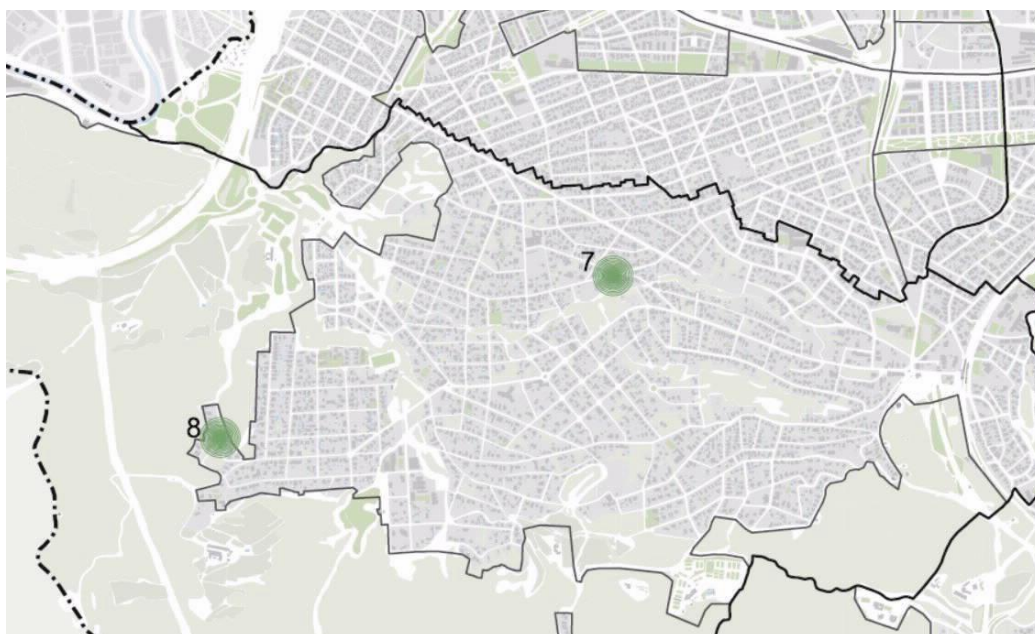


Distribució territorial dels apartaments turístics

Hostals o pensions

Pel que fa als hostals, Sant Cugat té una oferta de 2 hostals situats a Valldoreix.

HOSTALS	
EMPLAÇAMENT	DENOMINACIÓ
Avinguda de Ramon Escayola, 45	Torre Barcelona
Carrer de la Llebre, 5	Villanaranja

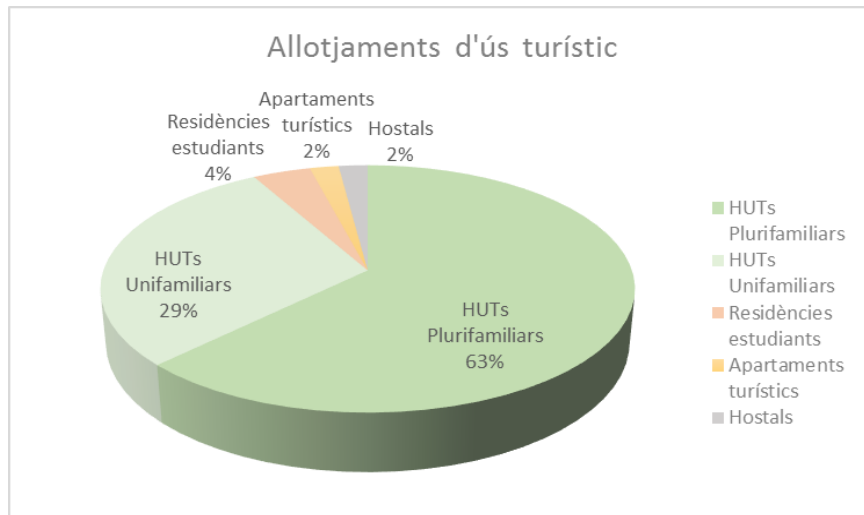


Pel que fa als establiments d'allotjament temporal en la modalitat d'**albergs de joventut**, en el municipi de Sant Cugat a dia d'avui, segons les dades facilitades per la secció d'Activitats, no hi cap establiment d'aquest tipus.

Atès l'exposat, es constata que el 92% dels establiments d'allotjament temporal existents al municipi són habitatges d'ús turístic i que tot i que a dia d'avui encara ens trobem en una proporció molt baixa respecte del total d'habitatges existents a la ciutat, la implantació no regulada dels establiments d'allotjament temporal pot comportar efectes negatius, entre els quals es poden assenyalar els següents:

- Reducció de l'oferta d'habitatge habitual i risc d'incidència en l'augment dels preus, sobre tot en el lloguer d'habitatge de primera residència.
- Increment de la conflictivitat relacionada amb la convivència i les condicions d'habitabilitat dels edificis afectant al veïnat permanent (més sorolls, comportaments incívics, menys intimitat...)
- Increment de l'impacte sobre la qualitat del medi urbà i més concretament sobre l'espai públic.

Aquests conjunt d'efectes negatius poden culminar amb processos d'exclusió i expulsió de la població resident tant per l'augment dels preus de l'habitatge com per la pèrdua de la qualitat de vida dels entorns urbans afectats.



3. OBJECTE

La Modificació puntual del PGM per a la regulació dels habitatges d'ús turístic i determinats establiments destinats a allotjament temporal té per objecte regular les condicions urbanístiques d'emplaçament dels habitatges d'ús turístic i dels establiments destinats a allotjament temporal a cadascuna de les zones que estableix el PGM en sòl urbà en les quals s'admet l'ús d'habitatge i l'ús residencial.

La regulació de les condicions d'emplaçament té com finalitats principals:

- Preservar la prevalença del dret a l'habitatge per sobre de l'ús eventual de l'habitatge per destinar-lo a l'activitat econòmica d'allotjament turístic.
- Preservar la convivència veïnal i el caràcter social i residencial dels barris.
- Preservar la qualitat de l'espai públic i minimitzar la pressió del turisme sobre aquest.
- Fomentar la mixtura d'usos equilibrada

4. DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit territorial de la MPGM abasta el sòl urbà del municipi de Sant Cugat Del Vallès en totes aquelles zones on són admesos els usos d'habitatge i/o l'ús residencial.

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

1. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DEL PLANEJAMENT. MARC LEGAL DEL PROCEDIMENT

1.1. Justificació i conveniència de la modificació de planejament general

L'article 96 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, (d'ara en endavant TRLUC), segons Modificació de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, determina que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixen a l'article 117.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU), i les particularitats establertes en el propi article 96 del TRLUC i en els articles 97 a 100 del mateix text legal, en allò que els sigui d'aplicació.

Així, l'article 97 del TRLU estableix en el seu punt primer que:

“1. 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. (...)”.

En el mateix sentit, l'article 118.1 a) del RLU, estableix que:

“118.1 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, en qualsevol cas, han de:
a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
(...)”

Per tant, reiterant allò exposat a l'apartat d'antecedents i objecte de la modificació, la conveniència de la present Modificació puntual del PGM es justifica en la necessitat de definir una regulació i establir unes condicions d'implantació per als habitatges d'ús turístic i els establiments d'allotjament temporal que garanteixin a la ciutadania el dret fonamental a l'habitatge tot i preservant la qualitat de l'espai públic, i afavorint una mixtura d'usos equilibrada i una diversitat morfològica dels teixits urbans.

1.2. Marc legal

Directiva de Serveis

En desenvolupament del Tractat de la Unió Europea signat el dia 7 de febrer de 1992 per part dels màxims representants dels països de Bèlgica, Dinamarca, República Federal d'Alemanya, Irlanda, Grècia, Espanya, França, Itàlia, Luxemburg, Països Baixos, Portugal i el Regne Unit, i que va entrar en vigor l'1 de novembre de 1993 en el marc del procés d'integració europea iniciat amb la constitució de les Comunitats Europees, s'han anat aprovant diverses directives sectorials que han eliminat progressivament obstacles a la lliure circulació de les persones.

En l'àmbit de la regulació de l'activitat econòmica s'ha de tenir present la Directiva Europea sobre els serveis en el mercat interior (Directiva 2006/123/CE) que postula, amb caràcter general, la llibertat d'establiment i de prestació de serveis i que en el seu Considerant (1) estableix el següent: *“La Comunitat Europea té com a objectiu enfortir cada vegada més els llaços entre els Estats i els pobles d'Europa i per garantir el progrés econòmic i social. En virtut de l'article 14 (2) del tractat, el mercat interior comporta una àrea sense fronteres internes en què es garanteix la lliure circulació de serveis. L'article 43 del tractat garanteix la llibertat d'establiment i l'article 49 preveu la llibertat de prestar els serveis dins de la comunitat. L'eliminació de barreres per al desenvolupament de les activitats de servei entre els Estats Membres és un mitjà essencial per enfortir la integració entre els pobles d'Europa i promoure el progrés econòmic i social equilibrat i sostenible. En l'eliminació d'aquestes barreres, és essencial assegurar-se que el desenvolupament de les activitats de servei contribueix al compliment de la tasca establerta en l'article 2 del tractat de promoure "un desenvolupament harmònic, equilibrat i sostenible de les activitats econòmiques en*

tota la comunitat, un alt nivell d'ocupació i de protecció social, la igualtat entre homes i dones, el creixement sostenible i no inflacionari, un alt grau de competitivitat i convergència del rendiment econòmic, un alt nivell de protecció i millora de la qualitat del medi ambient, la captació del nivell i la qualitat de vida, la cohesió econòmica i social i la solidaritat entre els Estats membres”.

La transposició de la Directiva de Serveis per tal d'adaptar la normativa interna als efectes de simplificar els procediments i tràmits aplicables a l'accés a una activitat de serveis i al seu exercici va ésser un procediment força complex atès que, en tractar-se d'una Directiva horitzontal i transversal alhora, a vegades les matèries que regula són competències exclusives de l'Estat o bé de les Comunitats Autònomes però, en molts casos, constitueixen una competència compartida o també participada pel poder normatiu de les entitats locals en allò que es refereixi a serveis i activitats del seu àmbit d'interès.

A nivell estatal es va iniciar la referida transposició amb l'aprovació de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, també coneguda com a *Llei Paraigües*. Es tracta d'una llei bàsica i general que reproduïx íntegrament i de forma pràcticament literal les disposicions de la Directiva de Serveis, i es va completar amb altres dues lleis: la coneguda com a *Llei Omnibus*, Llei 25/2009, de 22 de desembre, de modificació de diverses lleis per a la seva adaptació a la *Llei Paraigües* (com ara, la Llei reguladora de bases de règim local i la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú); i la Llei 1/2010, d'1 de març, de reforma de la Llei 7/1996, de 15 de gener, d'ordenació del comerç minorista.

En l'àmbit autonòmic les diferents Comunitats Autònomes, inclosa Catalunya, han aprovat lleis sectorials de transposició de la Directiva de serveis. En Catalunya, la transposició amb caràcter general es va realitzar inicialment mitjançant el Decret 106/2008, de 6 de maig, de mesures per a l'eliminació de tràmits i la simplificació de procediments per facilitar l'activitat econòmica i, posteriorment, pel Decret Legislatiu 3/2010, de 5 d'octubre, per a l'adequació de normes amb rang de llei a la Directiva 2006/123/CE, del Parlament i del Consell, de 12 de desembre de 2006.

Finalment, també en l'àmbit local cal remarcar que els ens locals han hagut de fer un gran esforç amb l'adaptació de les seves Ordenances, atès que són les Administracions amb més procediments d'autorització afectats. Per a mostra el botó de l'ORDENANÇA MUNICIPAL PER A L'AGILITACIÓ DELS TRÀMITS DE LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES EN EL CONTEXT DE LA DIRECTIVA 2006/123/CE RELATIVA ALS SERVEIS EN EL MERCAT INTERIOR aprovada per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès i publicada al BOPB núm. 022012000374 de 20 de gener de 2012 (i correcció d'errades al BOPB núm. 022012003704 de 16.02.2012).

El principi general de la Directiva de Serveis transposada és harmonitzar la imprecisió de regular procediments d'autorització que condicionin la llibertat d'establiment, excepte que concorrin certes condicions que configuren el que es coneix amb el nom de “triple test”, i que són les següents:

- Tractar-se d'un règim d'autorització que no sigui discriminatori per al prestador.
- Justificar la necessitat d'establir un règim d'autorització per l'existència d'una raó imperiosa d'interès general.
- I que l'objectiu perseguit no es pugui aconseguir mitjançant una mesura menys restrictiva, en concret pel fet que un control a posteriori es produiria massa tard per ser realment eficaç.

De les anteriors condicions exigides per la directiva per poder supeditar les activitats al compliment de determinats requisits, és la relativa a la concurrència de “raons imperioses d'interès general” la que es converteix en l'element clau del model regulatori previst en la Directiva de Serveis.

Aquest concepte es delimita a la Directiva a partir d'un llistat que cal entendre'l com un *numerus apertus* i, per tant, en estat evolutiu, atès que el Tribunal de Justícia de la Unió és el què, amb la seva doctrina, reconeix les circumstàncies que responen a aquest concepte obert i indeterminat. A tall d'exemple, l'article 4.8 de la Directiva contempla, com raons imperioses d'interès general, les següents: 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 els transaccions comercials, la lluita contra el frau, la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà (inclosa la planificació urbana i rural), 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.

Per la seva banda, el Tribunal Superior de Justícia de la Unió ha considerat reiteradament com raons imperioses d'interès general, entre d'altres, els objectius d'ordenació del territori (entre els que inclou l'objectiu de mantenir una activitat econòmica autònoma respecte del sector turístic o la lluita contra la pressió immobiliària), la protecció del medi ambient (que engloba, en tot cas, la protecció de l'entorn urbà o les exigències de la política d'habitatge), la seguretat vial o la protecció de l'interès legítim de tercers, com ara els veïns i si bé cal demostrar, per part del planificador que regula, que la seva normativa és apropiada i necessària per assolir l'objectiu legítim perseguit, aquesta càrrega de la prova no pot arribar, segons ha declarat el Tribunal de Justícia de la Unió, fins el punt d'exigir que demostrï de forma positiva que cap altra mesura imaginable permetria assolir aquest objectiu en les mateixes condicions.

Això ha estat apreciat, entre d'altres, per la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en sentència número 357, de 12 de juny de 2014, envers recurs contenciós-administratiu interposat contra l'acord del Consell Plenari de l'Ajuntament de Barcelona, de 23 de juliol de 2010, d'aprovació definitiva del Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres serveis del Districte de Ciutat Vella. L'esmentada sentència considera que el planejament en qüestió regula la implantació urbanística dels hotels i restants establiments concernits, però no l'activitat en ells desenvolupada en el seu sentit estricte ni en les seves condicions de funcionament posterior, establint literalment el següent en la part extractada que aquí interessa:

“El Plan Especial no persigue regular los requisitos de establecimiento de una actividad hotelera o su ejercicio, sino la intensidad del uso del suelo de un distrito de la ciudad de Barcelona, el de Ciutat Vella, para la actividad hotelera, entre otras, con la finalidad de compatibilizar ese uso con el uso residencial y con otros usos comerciales al servicio de los residentes, y evitar el desplazamiento de la población residente a otros distritos con el consiguiente abandono de Ciutat Vella por los residentes, pero sin incidir ni en el establecimiento ni en el ejercicio de la actividad, ni hacer requerimientos que puedan discriminar directa o indirectamente a nacionales de otros Estados miembros de la Unión Europea, toda vez que las normas del Plan Especial sobre uso del suelo son aplicables a cualquier persona sin distinción alguna por razón de nacionalidad o estado de establecimiento.

–

Las sensibles materias que regula el plan especial de autos quedan fuera de la regulación tanto en la indicada directiva como, en cuanto traspone parcialmente la misma al derecho interno, de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre (EDL 2009/251214), sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Ciertamente, el plan especial ordena ciertos establecimientos que está capacitado para regular y en cuya regulación puede afectar a servicios o actividades comprendidos dentro del ámbito de la directiva, pero la regulación que se contiene en el plan especial se hace más intensa y patente desde el ámbito del urbanismo (excluido de la aplicación de la directiva), que desde el ámbito del uso o servicio considerado en su estricto sentido, pues no regula el ordinario funcionamiento de estos ni su autorización administrativa, sino ciertas condiciones previas o colaterales a su establecimiento urbanístico, tratando de evitar su excesiva y urbanísticamente nociva proliferación, del mismo modo que el planeamiento regula otros elementos por la vía de la fijación de estándares u otros procedimientos. Es decir, el plan especial de autos regula la implantación urbanística de los hoteles y restantes establecimientos a que se refiere, pero no la actividad en ellos a desarrollar en su sentido estricto ni sus condiciones de funcionamiento posterior.”

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 i d'establiment d'allotjament temporal en les modalitats descrites en la part descriptiva de la present memòria, 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 i dels establiments d'allotjament temporal aquí regulats 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.

Conseqüentment, la present modificació puntual del PGM, que només regula les condicions precises sobre l'emplaçament urbanístic, dins del territori, de determinades activitats d'allotjament turístic, no restringeix la llibertat d'establiment i de prestació de serveis, tal i com aquestes queden protegides per la Directiva de serveis.

Normativa sectorial

Habitatges d'ús turístic

La Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, va modificar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, de l'Habitatge, excloent del seu àmbit de regulació els habitatges d'ús turístic.

En aquest sentit, la Llei de l'Habitatge no defineix l'habitatge turístic, sinó que sota la denominació d'habitatge amb activitats econòmiques configura aquell que no és domicili habitual i permanent i que s'utilitza per a la obtenció de rendiments d'activats econòmiques regulades per la normativa sectorial aplicable.

D'altra banda i fins a l'any 2013, cal significar que els contractes d'arrendament d'habitatges d'ús turístic es regeixen pel títol III de la Llei d'Arrendaments urbans, assimilats a contractes de temporada, sense perjudici de l'autorització administrativa adequada. Anteriorment, com aquests arrendaments no es van regir totalment per la normativa turística sectorial, no es podia garantir la qualitat dels serveis turístics prestats, en detriment tant de les destinacions turístiques en què operava com del sector hotel·ler.

Amb l'aprovació de la *Ley 4/2013, de 4 junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas*, que va modificar la Llei d'Arrendaments Urbans, foren exclosos els arrendaments per ús turístic per tal que fossin sotmesos a les normatives sectorials específiques de la respectiva comunitat autònoma, quedant només subjectes a la LAU en defecte d'aquesta regulació sectorial.

A Catalunya, aquesta normativa específica ha estat el Decret 159/2012, de 20 de novembre, que defineix els habitatges d'ús turístic com aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament a tercers, de forma reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada en condicions d'immediata disponibilitat i amb les condicions que estableix la pròpia disposició. S'entén per estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període continu igual o inferior a 31 dies.

Entre les condicions objecte de regulació, es determina que s'han de cedir sencers i han de disposar del mobiliari i estris necessaris per a la seva ocupació immediata, així com un canal de contacte per als usuaris per a les consultes i incidències.

L'esmentat Decret estableix de forma expressa que la destinació d'un habitatge per a l'ús turístic no és possible si està prohibida per l'ordenació d'usos del sector on es trobi.

Establiments d'allotjament turístic

Com ja s'ha fet esment en l'apartat descriptiu d'aquesta Memòria, el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, regula, en desenvolupament de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, els establiments d'allotjament turístic i els habitatges d'ús turístic. Aquesta disposició deroga les dues disposicions següents: el Decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i el Decret 164/2010, de 9 de novembre, de regulació dels habitatges d'ús turístic.

Ens reiterem en el fet que es consideren establiments d'allotjament turístic els locals i les instal·lacions oberts al públic on, de manera habitual i amb caràcter professional, les persones titulars ofereixen a les

persones usuàries, mitjançant un preu, allotjament temporal en les unitats d'allotjament, així com d'altres serveis turístics d'acord amb les condicions que estableix el propi Decret.

L'esmentat Decret estableix de forma expressa que les seves disposicions s'entenen sens perjudici de la normativa sectorial no turística que sigui aplicable.

La classificació dels establiments d'allotjament turístic s'estableix en diferents categories, determinant els requisits i serveis propis de cadascuna d'elles. Prescindint ara de les categories pròpies del medi rural (establiments de càmping, cases de pagès, etc.) es distingeix entre:

- Establiments hotelers en les seves diferents modalitats i categories:

1. Hotels i hotels apartament: Són establiments d'allotjament que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament (habitació, apartament o estudi). Es classifiquen en set categories que són identificades per estrelles (una estrella, dues estrelles, tres estrelles, quatre estrelles, quatre estrelles superior; cinc estrelles i GL o gran luxe).

2. Hostals i pensions: són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions i que per la seva dimensió, estructura, característiques o tipologia dels serveis no assoleixen els nivells exigits als hotels ni als hotels apartaments.

- Apartaments turístics

Presten serveis d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

S'exigeix la prestació d'uns serveis mínims, com ara el servei de cambres de bany i higiènic amb els elements necessaris per a la seva immediata utilització, un servei de neteja com a mínim un cop a la setmana i servei de recepció. Així mateix, el Decret 159/2012 determina una sèrie de requisits tècnics que han de complir els establiments (superfície mínima de recepció de 10m² i superfície mínima equivalent a la d'un hotel apartament d'una estrella o bàsic).

Albergs de joventut

El Decret 159/2012 exclou del seu àmbit d'aplicació els establiments i instal·lacions residencials regulats per normativa sectorial pròpia, com ara, instal·lacions juvenils –com són els albergs de joventut-, residències per a gent gran i residències per a estudiants.

La Llei 38/1991, de 30 de desembre, d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves, defineix els albergs de joventut com a tota instal·lació que permanentment o temporalment es destini a donar allotjament, com a lloc de pas, d'estada o de realització d'una activitat, a joves, en forma individual o col·lectiva, i també, amb determinades condicions, a famílies, adults i grups d'infants.

El Reglament de la Llei, aprovat Decret 140/2001, de 10 de juny, determina en el seu article 44 els requisits tècnics i de serveis que han de complir els albergs de joventut.

Estableix, alhora, que la inscripció d'una instal·lació com a alberg de joventut és compatible amb el seu ús, durant el curs escolar i de forma total o parcial, com a residència d'estudiants, sempre que estigui degudament especificat en la comunicació prèvia.

Des del punt de vista urbanístic, el tractament dels albergs de joventut és assimilable a la resta d'establiments regulats pel present pla atès que, en sòl urbà, desenvolupen una activitat pròpia d'allotjament temporal turístic.

Residències col·lectives d'allotjament temporal

Segons s'ha indicat, el Decret 159/2012 exclou del seu àmbit d'aplicació les residències per a estudiants.

Com antecedents i si bé en el municipi de Sant Cugat del Vallès no en consta l'existència de cap, val a dir que els col·legis majors i menors universitaris, a diferència de les residències d'estudiants, tenien una concepció diferent, derivada de la *Ley General de Educación* de l'any 1970 i del Decret 2780/1973, de 19 d'octubre, que regula els Col·legis Majors Universitaris.

Els col·legis majors quedaren definits en aquest decret (encara vigent) de la següent manera: «*Los Colegios Mayores son órganos que participan en la formación y convivencia educativa, se integran en la Universidad y agrupan a este fin tanto a los alumnos residentes como aquellos otros que, sin residir en ellos, se les adscriban voluntariamente*».

Els col·legis majors, per tant, ja varen quedar definits en aquell moment com a òrgans integrats en la universitat que participaven de la formació i convivència educativa i aglutinaven les funcions residencials amb activitats formatives complementàries que s'emmarquen en la vessant educativa de la institució universitària, en la que se situarien també els col·legis menors amb una organització similar i unes funcions de formació i convivència equivalents a les assignades pels col·legis majors.

Per contra, les residències d'estudiants -en el seu origen- varen ser concebudes com altre tipus de centres que no mereixien la qualificació de col·legis majors o menors. Són centres que, a diferència dels col·legis majors i menors, centren la seva activitat en la prestació d'un servei d'allotjament temporal.

A partir de la *Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades* («LOU») es reconeix el caràcter universitari tant als col·legis majors, com a les residències d'estudiants. Ara bé, més enllà d'aquests caràcter universitari que els dóna l'esmentada Llei ni les residències, ni els col·legis majors universitaris tenen una regulació pròpia, fóra de la que resulti dels seus propis reglaments de funcionament. De la mateixa forma, tampoc les residències d'estudiants no universitàries estan regulades per cap normativa sectorial.

La vinculació a la universitat és en el marc actual el punt neuràlgic per a què col·legis majors i, en el nostre cas, residències universitàries puguin ser considerats centres universitaris, relació que sol tenir caràcter fundacional i que cal garantir en el moment de la seva implantació.

Aquests tipus d'establiments, però, com d'altres tipus de residències col·lectives d'allotjament temporal, no poden restar al marge d'una anàlisi i regulació com la que estableix el present pla atès que, des de la vessant urbanística, és evident el seu impacte en quant establiments d'allotjament temporal, màxim si es té en compte que molts també s'obren o poden arribar a obrir-se al públic en general durant determinats períodes o coincidint amb les vacances.

Normativa urbanística i procedència de la redacció del pla

És evident que la implantació d'allotjaments turístics és un ús del sòl, als efectes del planejament urbanístic i que el turisme és un factor vinculat amb l'urbanisme sostenible, com se'n dedueix del propi Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 (TRLR) quan determina que «*los poderes públicos valorarán la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable y posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente*» (article 3.3 TRLR).

El planejament urbanístic, per la seva intrínseca funció d'ordenació espacial, sí és un instrument completament idoni per regular la localització territorial d'usos i d'activitats. Així, el planejament analitza i regula la planificació sobre la implantació territorial d'usos sobre el territori a través de condicions i paràmetres, que estaran subjectes al principi rector de l'assoliment d'un desenvolupament urbanístic sostenible.

En conseqüència, 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 i, 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, amb les modificacions introduïdes per la Llei 7/2011, del 27 de juliol; per la Llei 3/2012, del 22 de febrer; per la Llei 2/2014, del 27 de febrer; per la Llei 3/2015, del 11 de març; per la Llei 16/2015, del 21 de juliol; per la Llei 5/2017, del 28 de març; pel Decret-Llei 5/2019, del 5 de març, per l'Acord del Parlament de 25 d'abril del 2019 i pel Decret-Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Cal fer especial menció d'aquest darrer Decret-Llei 17/19 el qual, a més de tractar-se de la primera norma a Catalunya que regula d'una forma coordinada i coherent l'habitatge, l'urbanisme i el dret civil (regulació del contracte d'arrendament), preveu de forma expressa la possibilitat que el planejament urbanístic reservi, dins la zona residencial, determinats habitatges per domicili habitual, reforçant així encara més el principi de necessitat de l'objecte del present pla.

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.

Per tant i de conformitat amb l'objectiu assenyalat en la present proposta de modificació, l'objecte i abast de les determinacions contingudes en el present document comporten la necessitat de tramitar una modificació puntual del planejament general.

L'article 4 de les NNUU del Pla General Metropolità estableix que s'entendrà com a modificació del pla qualsevol variació d'alguna de les seves determinacions que no alteri la coherència entre previsions i ordenació de manera que es fes necessària una revisió global per concórrer alguna de les circumstàncies justificatives de la revisió previstes per l'article 3.

D'acord amb l'article 117 del RLUC s'entén per modificació del planejament general 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 en els termes establerts a l'article 116 del mateix text normatiu.

Segons disposa l'article 74.2 del TRLUC correspon als ajuntaments la formulació del planejament urbanístic general.

D'acord amb l'article 97 del TRLUC la modificació d'una figura de planejament ha de raonar i justificar la necessitat de la seva iniciativa i l'oportunitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents. En aquest sentit, la conveniència de la present Modificació puntual del PGM es justifica en la necessitat de definir una regulació i establir unes condicions d'implantació per als habitatges d'ús turístic i els establiments d'allotjament temporal que garanteixin a la ciutadania el dret fonamental a l'habitatge tot i preservant la qualitat de l'espai públic, i afavorint una mixtura d'usos equilibrada i una diversitat morfològica dels teixits urbans.

Atès que el present pla no té per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius, ni preveu cap increment de sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial, ni de la intensitat dels usos ni tampoc la transformació dels mateixos; no resulten d'aplicació els articles 98, 99 i 100 del TRLUC.

Pel que fa a les determinacions en matèria d'avaluació ambiental i de conformitat amb l'informe emès pel Servei de Medi Ambient de 21 d'abril de 2020, la present proposta de Modificació puntual del PGM no està sotmesa a avaluació ambiental estratègica, ja que es trobaria inclosa en els supòsits de l'article 6 c) de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, per tractar-se d'una modificació de planejament urbanístic que afecta exclusivament a sòl urbà i que no estableix el marc per a la futura actuació de projectes i activitats sotmeses a avaluació d'impacte ambiental ni pot tenir efectes apreciables en espais

de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, de 3 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural. I alhora, com que la Modificació puntual únicament suposa la regulació i incorporació d'uns usos que no impliquen cap canvi en la classificació del sòl, mantenint les característiques del sòl establertes en el planejament vigent, sense provocar cap nova repercussió ambiental, tampoc és necessària la inclusió de l'informe ambiental previst en la normativa urbanística, ja que d'acord amb l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental.

Des del punt de vista de la mobilitat generada per la present modificació, l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada estableix que en el cas de que la modificació de planejament urbanístic general no comporti nova classificació de sòl, no s'haurà d'incloure l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Finalment i en quant a la tramitació de la present Modificació puntual, s'estarà a allò que disposa el capítol II del títol tercer del TRLUC envers la formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic.

En conclusió, el pla té capacitat i competència per l'objectiu que interessa d'acord amb les determinacions exposades, i es considera que està integrat per la documentació adequada a llur naturalesa i finalitat.

1.3. Contingut de la Modificació

El present pla està integrat pels documents següents:

1.- MEMÒRIA.

- I. Memòria descriptiva. Documents d'informació.
- II. Memòria justificativa. Documents d'ordenació.

2.- NORMES URBANÍSTIQUES

3.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA:

- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:

- 1.1. Situació*
- 1.2. Barris*
- 1.3. Habitatges d'ús turístic amb títol habilitant*
- 1.4. Establiments d'allotjament temporal existents*
- 1.5. Superposició dels HUTS i EATS existents*

2. PROPOSTA

Per tal d'establir les condicions d'implantació dels habitatges d'ús turístic (HUTs) i dels establiments d'allotjament temporal, atenent a les finalitats d'afavorir el dret a l'habitatge, preservar la convivència veïnal i la cohesió social, garantir la qualitat de l'espai públic i la mescla d'activitats econòmiques diverses en el teixit urbà del municipi, es proposa una regulació basada en el criteri de compatibilitat amb la vigent qualificació del sòl i en la definició de condicions d'emplaçament i de convivència amb altres usos que es consideren compatibles.

2.1. Usos que es regulen

Els usos que es regulen en la present MPGM són els d'habitatges d'ús turístic (HUTs) -habitatges cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica-, i els d'establiments destinats a allotjament temporal en la modalitat d'hostals o pensions, apartaments turístics, albergs de joventut i residències col·lectives d'estudiants.

Per tant, resten exclosos de regulació en la present MPGM els establiments d'allotjament temporal, per situar-se en edificis específics amb serveis, els establiments hotelers en la modalitat d'hotels i hotels apartament, les residències per a la gent gran, establiments de turisme rural i els establiments d'allotjament temporal vinculats a serveis socials.

2.2. Qualificació del sòl

L'ús d'habitatge d'ús turístic només es podrà implantar només en aquelles zones on, d'acord amb el planejament vigent, s'admet l'ús d'habitatge.

En aquest sentit i atès que l'habitatge d'ús turístic no és un ús regulat expressament pel planejament urbanístic vigent, es proposa encaixar urbanísticament la nova realitat dels habitatges d'ús turístic incorporant una nova subcategoria "c" a l'article 276. *Ús d'habitatge* de les normes urbanístiques del Pla general metropolità en el sentit següent:

"c. Habitatge d'ús turístic: aquell que és cedit pel seu propietari, directament o indirectament a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporal – període de temps continu igual o inferior a 31 dies- en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'allotjaments turístics i habitatges d'ús turístic o la normativa que el substitueixi.."

Els establiments destinats a allotjament temporal només es podran implantar en aquelles zones del planejament urbanístic en les quals s'admeti l'ús residencial.

2.3. Condicions d'emplaçament

Els habitatges d'ús turístic i els establiments destinats a allotjament temporal es podran implantar només en aquelles zones on el planejament vigent admeti l'ús d'habitatge i l'ús residencial respectivament, havent-se de donar compliment a les següents condicions:

- Els habitatges turístics s'han de considerar en el còmput de la densitat de la parcel·la de forma que la seva implantació no podrà comportar en cap cas la superació la densitat màxima admesa pel planejament vigent, ni tant sols en situacions de disconformitat per vulneració prèvia d'aquest paràmetre.
- Els establiments destinats a allotjament temporal s'han de considerar en la quantificació de la intensitat d'ús de la parcel·la de forma que la seva implantació no podrà comportar en cap cas la superació de la intensitat màxima admesa pel planejament vigent, ni tant sols en situacions de disconformitat per vulneració prèvia d'aquest paràmetre.

- No es podran implantar habitatges d'ús turístic ni establiments d'allotjament temporal en les plantes baixes dels edificis, excepte en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada subzona unifamiliar.
- En les tipologies d'ordenació plurifamiliar, només es podran implantar habitatges d'ús turístic i/o establiments d'allotjament temporal en aquells edificis o parts d'edifici – entenent part d'edifici com una unitat d'escala amb accés independent- amb caràcter exclusiu a partir del primer pis o en convivència amb la resta d'usos admesos pel planejament vigent d'entre els determinats a l'article 9 de les normes urbanístiques.
- Els habitatges d'ús turístic i els establiments destinats a allotjament temporal no es podran implantar en sòl destinat a habitatge protegit.
- Per tal d'evitar una concentració elevada d'aquestes tipologies i protegir així la qualitat de l'espai públic i l'entorn urbà d'una pressió excessiva pels usos turístics es proposa una distància de separació mínima entre ells de 300 metres.

Aquestes distàncies es mesuraran, per a les noves implantacions, mitjançant la definició gràfica d'un cercle amb el centre situat en qualsevol dels accessos de vianants de l'edifici on estigui vigent el corresponent títol habilitant o on consti presentada la corresponent sol·licitud sempre i quan aquesta doni compliment a la normativa d'aplicació.

2.4. Compatibilitat d'usos

Per tal d'afavorir la implantació d'activitats econòmiques diverses en el teixit urbà es considera convenient que els habitatges d'ús turístic i els establiments d'allotjament temporal puguin conviure amb els usos compatibles que proposa aquest pla, sempre que aquests estiguin admesos en el planejament urbanístic vigent.

En aquest sentit, es consideren compatibles els següents:

- Comercial
- Oficines
- Industrial de 1a i 2a categoria
- Sanitari
- Cultural
- Esportiu

Els usos d'habitatges d'ús turístic i establiments destinats a allotjament temporal són admesos en un mateix edifici, excloses les residències d'estudiants i aquelles de similar naturalesa atesa la incompatibilitat funcional de convivència que es podria produir.

3. PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

La Disposició addicional primera de la *Ley 39/2015 d'1 d'octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, exclou l'exigència del procés de participació ciutadana previst a l'article 132 de la mateixa norma, en aquells procediments que, per raó de la matèria, es regeixen per les seves normes especials i que no requereixen cap dels tràmits previstos per l'esmentada llei.

En aquest sentit, el TRLUC regula la participació ciutadana en el procés de planejament, pel que fa a les figures de planejament general, amb l'aprovació del corresponent Programa de participació ciutadana i l'article 105.2 del RLUC que ho referma en sentit obligatori quan ens trobem davant de la formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal.

Cal assenyalar, no obstant, que no estem davant d'un supòsit de formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal, sinó davant una modificació puntual del Pla general metropolità. En aquest sentit, l'article 101.2 del RLUC determina que en el cas de modificacions de planejament general (o de formulació de qualsevol altra figura de planejament) són potestatives tant l'aprovació i publicació del referit programa de participació ciutadana com la subjecció a informació pública de l'avanç del referit instrument de planejament. Aquesta determinació es reitera en l'article 117.3 del mateix RLUC, en el sentit de no obligatorietat, tot indicant així mateix aquest article que, per aquests supòsits de modificació de planejament general, el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 del TRLUC (actual article 85.7) només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.

De la mateixa manera, l'acord de suspensió potestativa que va adoptar el Ple de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, en sessió ordinària del dia 15 d'abril de 2019, pel termini d'un any prorrogable a dos anys en cas d'acumulació amb el supòsit d'aprovació inicial de l'instrument de planejament (art. 74 TRLUC), va ser publicat al BOPB núm. CVE 2019016557 de 13 de maig de 2019 i al tauler d'anuncis municipals.

Tanmateix, un cop aprovada inicialment la present MPGM referent a la regulació de les condicions d'implantació dels habitatges d'ús turístic (HUTs) i dels establiments destinats a allotjament temporal, es procedirà a la convocatòria del tràmit d'informació pública pel termini d'un mes de l'instrument de planejament aprovat, mitjançant la seva publicació als butlletins o diaris oficials que es determinin, al Tauler d'anuncis municipals de l'Ajuntament, a la pàgina web municipal, i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació al municipi, d'acord a allò establert a l'article 85.4 del TRLUC, i a l'article 23 del RLUC. Segons aquest últim, totes les persones, físiques o jurídiques, poden consultar la documentació, escrita i gràfica, que integra l'instrument o expedient i obtenir-ne còpia, i presentar al·legacions o suggeriments, així com els informes o documents que considerin oportú aportar en relació amb l'instrument o expedient sotmès a informació pública.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès garanteix l'accés dels ciutadans i ciutadanes a la informació urbanística i, en particular, a la informació relativa a les determinacions dels instruments de planejament, tal i com estableix l'article 15 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

4. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

L'actual legislació urbanística a Catalunya (art.59.b del TRLUC) estableix la necessitat de justificar en la memòria dels documents de planejament urbanístic general, l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9 del mateix TRLUC.

La Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost) d'acord amb el seu article 3 defineix el desenvolupament urbanístic sostenible com la utilització racional del territori i el medi

ambient, que comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics.

En aquest sentit, es considera que la Modificació del PGM referent a la regulació de la implantació dels habitatges d'ús turístic i dels establiments destinats a allotjament temporal, en el ben entès que les finalitats principals de la regulació pretenen afavorir el dret a l'habitatge, preservar la convivència veïnal i la cohesió social i fomentar la mescla d'activitats econòmiques diverses en el teixit urbà, garanteix la utilització racional del territori i el medi ambient, preservant els valors històrics, socials i culturals del municipi.

Igualment, es considera que la present modificació de pla aconsegueix l'article 9.8 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (modificat per l'article 22.1 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 de l'activitat econòmica i per l'article 191.1 i 2 de la Llei 5/2017, de 18 de març, de mesures fiscals i d'altres disposicions més), ja que no comporta restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis.

Els tribunals han començat a donar suport als ajuntaments, com en el cas de Barcelona i el seu pla especial urbanístic d'allotjament turístic. Tot i que el referit pla finalment ha estat anul·lat pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, la justícia garanteix que el pla urbanístic és un instrument apropiat per limitar les activitats dels serveis turístics que tenen lloc a la ciutat. Aquests límits es justifiquen per raons imperioses d'interès general i públic, com ara la defensa del patrimoni cultural, la convivència ciutadana, evitant la degradació de l'espai públic, o la seguretat de les persones i béns. El TSJ de Catalunya, fins i tot, reconeix que existeix un vincle entre el turisme i l'augment del preu del lloguer.

5. MEMÒRIA SOCIAL

La Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per la Llei 2/2014, de 27 de febrer, i per la Llei 3/2015, del 11 de març, i per la Llei 16/2015, del 21 de juliol d'ara endavant TRLU), al seu article 57.3, 4 i 5 recull les determinacions mínimes que han de contenir els plans d'ordenació urbana i llurs modificacions puntuals, en matèria d'habitatge amb protecció oficial.

Així mateix, en el seu article 59.1.h, sobre la documentació dels plans, determina que ha de contenir una memòria social.

En quant a l'adaptació del planejament urbanístic general i reserves de sòl per habitatges de protecció pública, es regeix per la disposició transitòria 2a i les figures de planejament derivat i instruments de gestió per la sisena.

D'acord amb l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant RLU), la proposta de modificació del planejament actualment vigent ha d'anar acompanyada, entre d'altres documents, per una memòria social la qual ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit (TRLU, art. 59.1).

El RLU en el seu article 66 estableix les determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge mentre que en l'article 69.3 s'estableix el contingut mínim necessari d'una memòria social. Així mateix, en el seu article 69.4 indica que la memòria social pot remetre's al contingut del pla local d'habitatge, sempre que aquest compregui tots els aspectes relacionats als continguts de la memòria social.

L'article 57.3 del TRUC estipula que els plans d'ordenació i les seves modificacions han de reservar per la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació.

Atès l'abast i els objectius de la present Modificació, que en cap cas tenen per objecte la implantació de nou sostre residencial no es considera necessària la incorporació d'una memòria social.

6. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

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 estableix que la memòria de les figures de planejament general ha d'integrar 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 així com el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació de serveis necessaris.

Ara bé, el present pla té per objecte regular les condicions urbanístiques d'emplaçament dels habitatges d'ús turístic i dels establiments d'allotjament temporal per tal de preservar la convivència veïnal, la qualitat de l'espai públic i fomentar la mixtura d'usos equilibrada.

Atès l'abast i els objectius de la present modificació, que no comporta la transformació del territori en tant que no preveu la implantació de cap infraestructura ni de cap servei ni d'obres d'urbanització ni tampoc comporta cap inversió pública no es considera necessària la concreció d'un pla d'etapes ni d'una avaluació econòmica.



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA
REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I DE DETERMINATS
ESTABLIMENTS DESTINATS A ALLOTJAMENT TEMPORAL**

2. NORMES UBRANÍSTIQUES

Títol I. DISPOSICIONS GENERALS

article 1 Objectius de la Modificació puntual

La Modificació puntual del PGM per a la regulació dels habitatges d'ús turístic i de determinats establiments destinats a allotjament temporal té per objecte regular les condicions urbanístiques d'emplaçament dels habitatges d'ús turístic i dels establiments destinats a allotjament temporal a cadascuna de les zones que estableix el PGM en sòl urbà en les quals s'admet l'ús d'habitatge i l'ús residencial.

La regulació de les condicions d'emplaçament té com finalitats principals:

- Preservar la prevalença del dret a l'habitatge per sobre de l'ús eventual de l'habitatge per destinar-lo a l'activitat econòmica d'allotjament turístic.
- Preservar la convivència veïnal i el caràcter social i residencial dels barris.
- Preservar la qualitat de l'espai públic i minimitzar la pressió del turisme sobre aquest.
- Fomentar la mixtura d'usos equilibrada

article 2 Àmbit

L'àmbit territorial de la MPGM abasta el sòl urbà del municipi de Sant Cugat Del Vallès en totes aquelles zones on són admesos els usos d'habitatge i/o l'ús residencial.

article 3 Marc legal

1. Aquesta Modificació puntual s'ha redactat a l'empara del que disposa el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant, TRLU); i de conformitat amb el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant, RLU); i demés preceptes concordants, així com a l'empara de la legislació de sòl estatal i de la legislació sectorial d'aplicació.
2. En tot allò no previst expressament en aquestes Normes urbanístiques seran d'aplicació les Normes Urbanístiques (d'ara endavant, NNUU) del Pla general metropolità i les Ordenances Metropolitanes d'Edificació així com les seves modificacions.
3. La legislació a que es fa menció concreta en aquestes normes urbanístiques ha d'entendre's aplicable en tant que sigui vigent, i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.
4. Als elements catalogats o protegits els serà d'aplicació, addicionalment a les determinacions d'aquestes Normes urbanístiques, la regulació que el Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic de Sant Cugat del Vallès vigent hagi determinat per a elles en cada cas.

article 4 Contingut

El contingut d'aquesta Modificació puntual està integrat pels documents següents:

- 1.- MEMÒRIA.

- I. Memòria descriptiva. Documents d'informació.
- II. Memòria justificativa. Documents d'ordenació.

2.- NORMES URBANÍSTIQUES

3.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:

I.1. Situació

I.2. Barris

I.3. Habitatges d'ús turístic amb títol habilitant

I.4. Establiments d'allotjament temporal existents

I.5. Superposició dels HUTS i EATS existents

Títol II. DEFINICIONS

article 5 Habitatge d'ús turístic

S'incorpora l'apartat c a l'article 276 de les normes urbanístiques del PGM, amb vigència únicament per al terme municipal de Sant Cugat del Vallès. En aquest sentit, l'article 276 queda redactat de la següent forma:

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 pro-grama funcional reduït.*
- c. **Habitatge d'ús turístic. Aquell que, de conformitat amb les definicions de les anteriors lletres a. i b., és cedit pel seu propietari, directament o indirecta a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporal – període de temps continu igual o inferior a 31 dies- en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'allotjaments turístics i habitatges d'ús turístic o la normativa que el substitueixi.**

En coherència amb l'anterior, s'incorpora l'ús d'habitatge d'ús turístic a l'ús d'habitatge admès pels articles 302, 303, 305, 306, 307, 308, 309 i 310 de les normes urbanístiques del PGM, amb vigència únicament per al terme municipal de Sant Cugat del Vallès.

article 6 Establiments destinats a allotjament temporal

Tenen la consideració d'establiments destinats a allotjament temporal, als efectes d'aplicació de la present normativa, els establiments hotelers en la modalitat d'hostals o pensions, apartaments turístics, albergs de joventut i residències col·lectives d'estudiants i tots aquells establiments sota qualsevol denominació que efectuïn una funció similar.

Resten exclosos de regulació en la present MPGM els establiments hotelers en la modalitat d'hotels i hotels apartament, les residències per a la gent gran, establiments de turisme rural i els establiments d'allotjament temporal vinculats a serveis socials.

Títol III. PARÀMETRES REGULADORS

article 7 Compatibilitat amb la qualificació del sòl

Els usos d'habitatges d'ús turístic es podran implantar només en aquelles zones on, d'acord amb el planejament vigent, s'admeten els usos d'habitatge i els establiments destinats a allotjament temporal només es podran implantar en aquelles zones del planejament urbanístic en les quals s'admeti l'ús residencial.

article 8 Condicions d'emplaçament

Els habitatges d'ús turístic i els establiments destinats a allotjament temporal es podran implantar només en aquelles zones on el planejament vigent admeti els usos d'habitatge i residencial respectivament, havent-se de donar compliment a les següents condicions:

- a) Els habitatges turístics s'han de considerar en el còmput de la densitat de la parcel·la de forma que la seva implantació no podrà comportar en cap cas la superació la densitat màxima admesa pel planejament vigent, ni tant sols en situacions de disconformitat per vulneració prèvia d'aquest paràmetre.
- b) Els establiments destinats a allotjament temporal s'han de considerar en la quantificació de la intensitat d'ús de la parcel·la de forma que la seva implantació no podrà comportar en cap cas la superació de la intensitat màxima admesa pel planejament vigent, ni tant sols en situacions de disconformitat per vulneració prèvia d'aquest paràmetre.
- c) No es podran implantar habitatges d'ús turístic ni establiments d'allotjament temporal en les plantes baixes dels edificis, excepte en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada subzona unifamiliar.
- d) En les tipologies d'ordenació plurifamiliar, només es podran implantar habitatges d'ús turístic i/o establiments d'allotjament temporal en aquells edificis o parts d'edifici – entenen part d'edifici com una unitat d'escala amb accés independent- amb caràcter exclusiu a partir del primer pis o en convivència amb la resta d'usos admesos pel planejament vigent d'entre els determinats a l'article 9 d'aquestes normes.
- e) La separació entre els accessos dels edificis que acullin habitatges d'ús turístic i/o establiments d'allotjament temporal haurà de ser igual o superior a 300 metres.

Aquestes distàncies es mesuraran, per a les noves implantacions, mitjançant la definició gràfica d'un cercle amb el centre situat a qualsevol dels accessos de vianants dels edificis on estigui vigent el corresponent títol habilitant o on consti presentada la corresponent sol·licitud sempre i quan aquesta doni compliment a la normativa d'aplicació.

- f) Els habitatges d'ús turístic i els establiments destinats a allotjament temporal no es podran implantar en sòl destinat a habitatge protegit.

article 9 Règim de compatibilitat d'usos

Es consideren compatibles amb els habitatges d'ús turístic i els establiments d'allotjament temporal, sempre i quan siguin usos previstos i admesos en el planejament vigent, els següents:

- Comercial
- Oficines
- Industrial de 1a i 2a categoria
- Sanitari
- Cultural
- Esportiu

Els usos d'habitatges d'ús turístic i establiments destinats a allotjament temporal, excloses les residències d'estudiants i aquelles de similar naturalesa són admesos en un mateix edifici.

article 10 Situació de fora d'ordenació

En cap cas, els habitatges d'ús turístic i els establiments destinats a allotjament temporal no es poden ubicar en edificis que es trobin en situació de fora d'ordenació del planejament urbanístic.

article 11 Determinacions en matèria ambiental

El desenvolupament de les previsions contingudes en la proposta hauran de garantir el compliment de la següent legislació:

- L'article 27 de la Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic.
- El Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, a l'hora de fer l'edificació i dissenyar els sistemes d'il·luminació de la nova instal·lació.
- L'Ordenança de Sant Cugat del Vallès per a l'estalvi d'aigua.
- El Decret 21/2016, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
- L'Ordenança municipal reguladora de la implantació de sistemes de captació d'energia solar per a usos tèrmics en les edificacions.
- Els objectius de qualitat acústica a l'ambient exterior (d'acord amb la zonificació acústica) i a l'ambient interior, establerts en el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos, així com en l'Ordenança municipal sobre soroll, vibracions i olors de Sant Cugat del Vallès.

Títol IV. DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Única. Activitats existents degudament autoritzades

Els habitatges d'ús turístic i els establiments destinats a allotjament temporal amb títols habilitants anteriors a l'entrada en vigor d'aquest pla, que no compleixin les determinacions de la present modificació, queden en situació de disconformitat, d'acord amb el que disposa l'article 108 del Text refós de la llei d'Urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

En els casos on no es compleixi la condició establerta a l'article 8.e) d'aquestes normes, la condició de disconformitat s'aplicarà a tots els immobles.



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA
REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I DE DETERMINATS
ESTABLIMENTS DESTINATS A ALLOTJAMENT TEMPORAL**

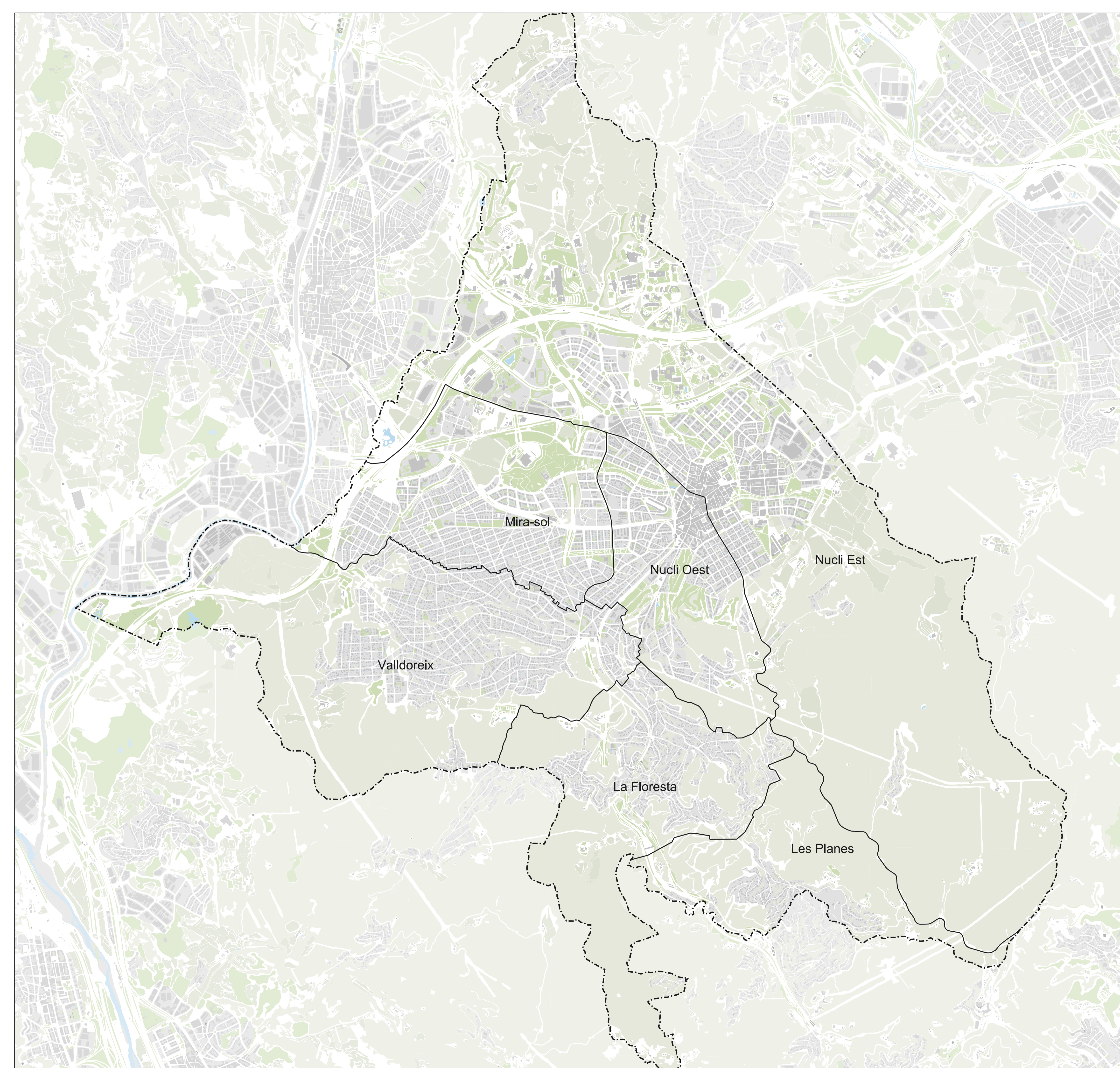
3 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Expedient núm.

83001/19

AJUNTAMENT DE SANT CUGAT DEL VALLÈS

Maig de 2020



Mira-sol

Nucli Oest

Nucli Est

Valdoreix

La Floresta

Les Planes

- Terme Municipal
- Consells de Barri



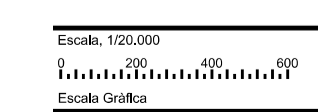
AJUNTAMENT DE
Sant Cugat
Servei de Planejament i Gestió Urbànica
Àrea de Gestió d'Urbanisme i Projectes

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I DE DETERMINATS ESTABLIMENTS DESTINATS A ALLOTJAMENT TEMPORAL

Situació

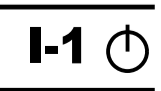
L'arquitecte municipal
Josep Terragó i Planellans

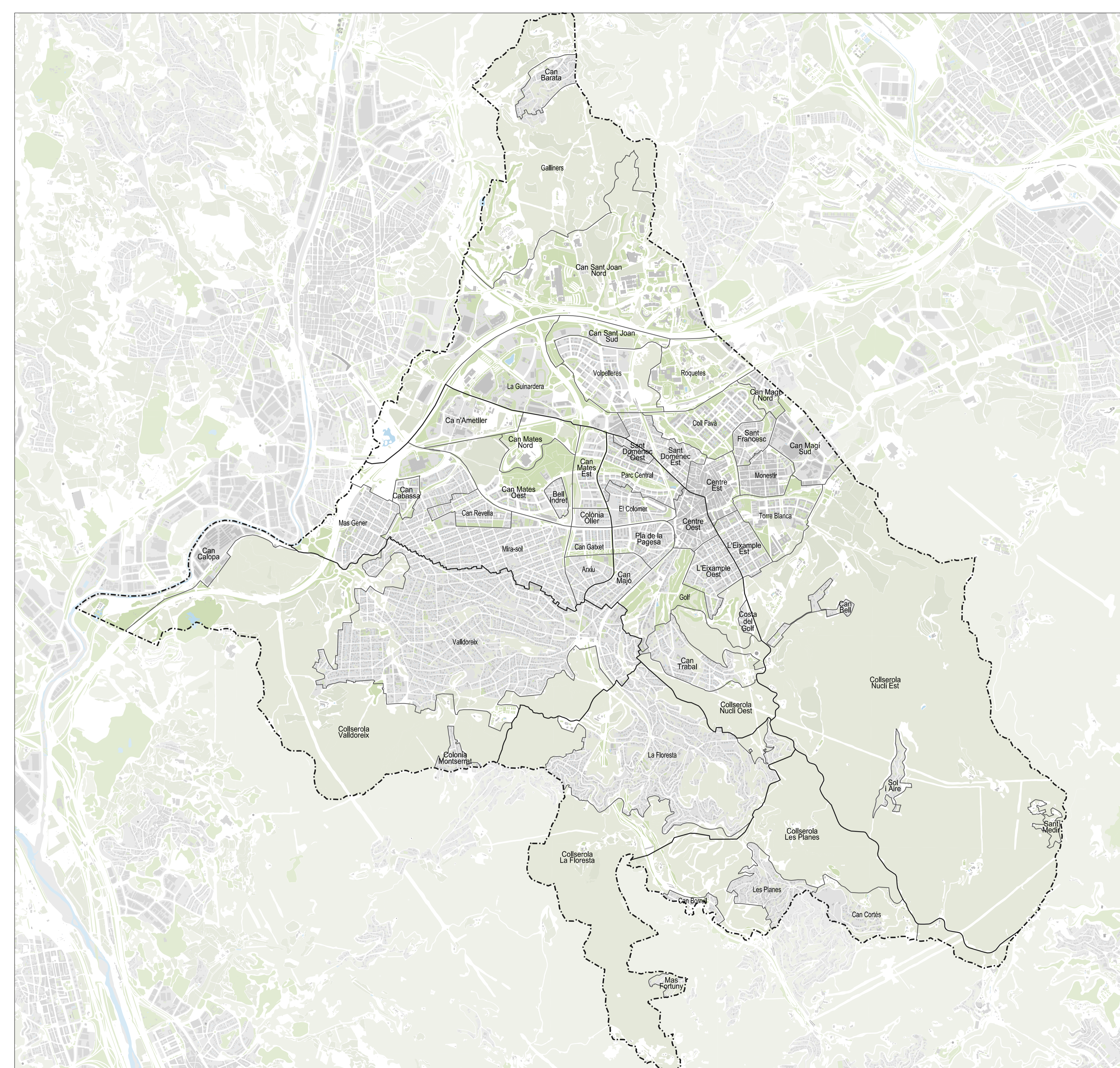
L'arquitecte municipal
Sara Hérnandez i Hervas



Escala: 1:60.000

Nom de l'arxiu: 19-83001-14-IT_AJ_15-08-2020.dwg





- Terme Municipal
- Consells de Barrí
- Barris



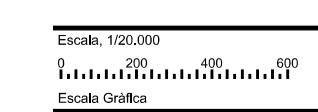
AJUNTAMENT DE Sant Cugat
 Servei de Planejament i Gestió Urbànica
 Àrea de Gestió d'Urbanisme i Projectes

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I DE DETERMINATS ESTABLIMENTS DESTINATS A ALLOTJAMENT TEMPORAL

Barris

L'arquitecte municipal
 Josep Terragó i Planellans

L'arquitecte municipal
 Sara Miralles i Horta



Num. de l'arxiu: 19-03001-4-017_01_02-barrios.dwg

	EMPLAÇAMENT	REFERÈNCIA
1	Avinguda d'Antoni Griera, 31	5271114
2	Carrer del pas de l'Estació, 17	2889111
3	Passatge de la Salut, 2	3190901DF2839A0001GD
4	Carrer de Benet Cortada, 24. 3r 3a	2330701DF2923A0001UR
5	Carrer del Tapau, 1	2215111DF2921E0001OY
6	Avinguda de Pere Planas, 80	3383101DF2838A0001WL
7	Passatge de Freixas, 2	3689301DF2838H0001HD
8	Avinguda d'Antoni Griera, 2	5371501DF2857A0001XP
9	Plaça de Sant Pere, 14. 2n 1a	3318424DF2931G00016TJ
10	Carrer de les Sardanies, 1	3086105DF2838E0001JO
11	Carrer Josep Maria de Sagarra, 17	9511123DF1991A0001XO
12	Carrer de Josep de Peray, 1-3. Esc. 3 1r 1a	2222702DF2922A0004WD
13	Carrer d'Orient, 67. 2n 2a	4120515DF2942A0009ZE
14	Carrer de Sant Bartomeu, 5. Bxs 2a	3513216DF2931H000150W
15	Rambla del Celler, 87. Atic 1a	4018835DF2941G0035TA
16	Avinguda de la Via Augusta, 114-118. Bl 1, Esc 1, Pis 2a	1934204DF2913D0057FX
17	Passatge dels Polanques, 30	2695429DF2829F0001DI
18	Carrer de Josep Puig i Cadafalch, 72. 3r 1a	4516102DF2941F0010FY
19	Passatge de Francesc Macià, 80. Bxs 1a	3526101DF2932F0006K
20	Carrer de Pastora Martos, 31. 2n 2a	2430707DF2923A00102AI
21	Avinguda de la Clota, 32. 1a	2430707DF2923A0036PU
22	Passatge de la Floresta, 63	3085101DF2838E0001DO
23	Carrer Major de la Floresta, 6	2784603DF28280001MF
24	Passatge de Francesc Macià, 77-79. Bl C 2n 1a	3325703DF2932E0050HG
25	Camí de Can Majó, 10	2508405DF2920H0001OH
26	Passatge de Francesc Macià, 69. Bxs 3a	3424901DF2932C0033TO
27	Carrer dels Alps, 43	0718101DF2901H0001PW
28	Carrer d'Estapé, 56. 1r 2a	3123301DF2932C0002LP
29	Carrer de Roc Codó, 8. 4t 4a	3432306DF2923C0077QI
30	Carrer de Roc Codó, 37. 3r 1a	2100101DF2923C0154OJ
31	Carrer del Vallès, 70. Int- 1r	4018816DF2941G0005TD
32	Carrer del Vallès, 70. En 1	4018816DF2941G0005TD
33	Avinguda de Guix Borrull, 5	3181306DF2838A0001GL
34	Passatge Torrent, 21	4270208DF2847A0001JY
35	Carrer de Lola Anglada, 1. B 3r 1a	2319201DF2921G0048BD
36	Carrer de Valseca, 166. 1r 2a	1217801DF2911E0173WP
37	Carrer de la Riera, 14. Bxs	3313209DF2931C0002H
38	Plaça del Doctor Galtés, 6. 1r 2a	3216907DF2931E0188OJ
39	Carrer de la Riera, 14. 1r	3313209DF2931C0003LJ
40	Carrer de Vitoria, 15	0613909DF2901D0001TS
41	Carrer de Girona, 9. 6e 1a	3514202DF2931D0069HT
42	Carrer de Verdaguier, 4. 1r B	2685410DF2828F0001KF
43	Passatge Torrent, 3. 1r 3a	4270209DF2847A0008PD
44	Carrer de Joaquim Blume, 8	5372111DF2857A0001TP
45	Carrer de la Font Rica, 6. 51	08204012000920001JI
46	Carrer de Can Lobet, 25	2688803DF2828H0001DO
47	Avinguda de Pere Planas, 179	3983315DF2838D0001GH
48	Carrer del Maresme, 51	1560113DF2916A0001WT
49	Carrer de Pastora Martos, 6. 4t 2a	2628203DF2922H0143LF
50	Avinguda d'Emetrio Escudero, 43	3191142DF2839A0001TD
51	Carrer de la Font Rica, 6. Bxs	08204012000920001JI
52	Carrer de Leon de Gredos, 2. A	0316106DF2901E0001LZ
53	Carrer de Benet de Moxó, 15. 1r 2a	1119801DF2911G0050MI
54	Carrer de la Plana de l'Hospital, 6	3519508DF2931H0051ME
55	Avinguda de Cerdanyola, 24. 2n 4a	4019109DF2941G0010SG
56	Carrer del Rosselló, 15. 3r 1a	3214401DF2931C0028PD
57	Passatge de Francesc Macià, 52. C 4t 1a	3524602DF2932D0194JK
58	Passatge de Bonfill, 7	3191132DF2839A0001AD
59	Carrer de Verdaguier, 5	2784603DF2828F0001MF
60	Camí de Can Minguet, 72	2517507DF2921H-0001WP
61	Carrer de Joan XXIII, 22. 3r 2a	3924714DF2932D
62	Passatge de la Floresta, 1. 2n	2687301DF2828H0003KA
63	Passatge de la Diputació, 43	4121503DF2942A0001YK
64	Carrer de la Pastora Martos, 19. Bxs A	2430707DF2923A0090PU
65	Passatge de la Salut, 15	3190916DF2839A0001JD
66	Carrer d'Auladell, 4. Bxs 1a	2822101DF2922B0047ZU
67	Avinguda de Can Cortés, 68	5271133DF2857A0001FP
68	Rambla del Jardí, 46	1410603DF2911A0001XS
69	Carrer del Migdia, 2. 6a	3617514DF2931H0006WL
70	Carrer d'Estapé, 70	2923411DF2922D0001DF
71	Carrer de Dolors Bigas, 18. 2n B	2030601DF2923A
72	Carrer de Dolors Bigas, 18. 3r B	2030601DF2923A0001RR
73	Carrer de Dolors Bigas, 18. 4t D	2030601DF2923A0001RR
74	Carrer de Dolors Bigas, 18. 4t B	2030601DF2923A0001RR
75	Passatge d'Olabarria, 89. Bxs	2307302DF2920C0001XV
76	Carrer de Sant Esteve, 48. 1r 1a	3620315DF2932B0036QE
77	Carrer de Sant Esteve, 48. 1r 2a	3620315DF2932B0037WR
78	Carrer de Sant Esteve, 48. Bxs 1a	3620315DF2932B0034XQ
79	Carrer de Sant Esteve, 48. Bxs 2a	3620315DF2932B0035MW
80	Carrer de Sant Esteve, 48. 2n 1a	3620315DF2932B0038ET
81	Carrer de Sant Esteve, 48. 2n 2a	3620315DF2932B0039RY
82	Carrer de Sant Esteve, 48. 3r 1a	3620315DF2932B0040WR
83	Carrer de Sant Esteve, 48. 3r 2a	3620315DF2932B0041ET
84	Carrer del Vallès, 24	3818909DF2931H0003OH
85	Carrer d'Orient, 33. 2n 2a	4020303DF2942A00440E
86	Carrer dels Pous, 10. En 2a	3114724DF2931C0006YB
87	Carrer de Sant Ramon, 20. 1a	3517707DF2931F0029XK
88	Carrer de Borrell, 8. 1r 4a	4118602DF2941G0088KE
89	Carrer de Sallés, 10. 1r 1a	3419601DF2931G0006AP
90	Carrer de Martorell, 59. 1r 3a	3215101DF2931E0006PG
91	Passatge Espanyer, 20	0209204DF2900G0001TX
92	Carrer de Sant Francesc, 88	1103310DF2910C
93	Passatge Font, 26	9702918DF1990D0001DL

- Terme Municipal
- Edificació plurifamiliar
- Edificació unifamiliar

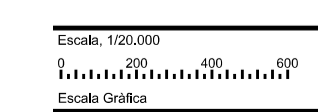


L'arquitecte municipal Josep Terragó i Planells

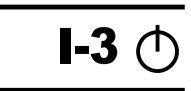
L'arquitecte municipal Sara Miralles i Horta

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I DE DETERMINATS ESTABLIMENTS DESTINATS A ALLOTJAMENT TEMPORAL

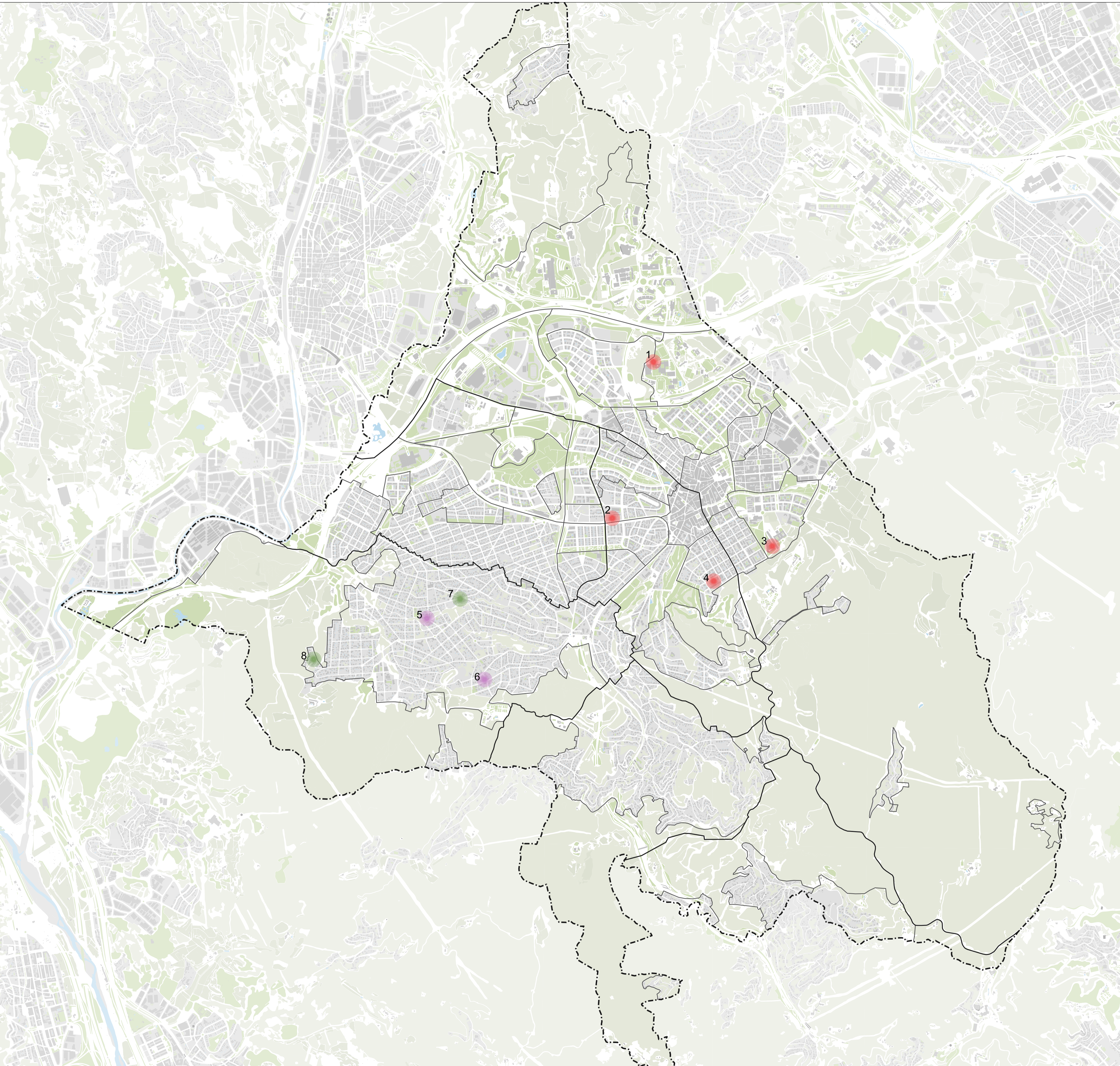
Habitatges d'ús turístic amb títol habilitant



Escala: 1:6000
Nom de l'arxiu: 1463201-e-11T_04_046176.dwg



RESIDÈNCIES D'ESTUDIANTS		
EMPLAÇAMENT	DENOMINACIÓ	
1	Avinguda Alcalde Barnils, 3-5	Residència Centre d'AR Rendiment
2	Carrer Pere Serra 1-15	Residència Universitària UNIHABIT
3	Avinguda de la Torre Blanca, 59	Residència Universitària Roberto de Nobili
4	Carrer de Sant Francesc Xavier, 27	Residència d'Estudiants Xavier
APARTAMENTS TURÍSTIC		
EMPLAÇAMENT	DENOMINACIÓ	
5	Passeig del Nard, 19	
6	Carrer Mercè Caspir, 6	
	Apartamentos el Bosquet	
	B&B Inés	
HOSTALS		
EMPLAÇAMENT	DENOMINACIÓ	
7	Avinguda de Ramon Escayola, 45	
8	Carrer de la Liebre, 5	
	Torre Barcelona	
	VILLANARANJA	



- Terme Municipal
- Residències d'estudiants
- Apartaments turístics
- Hostals



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I DE DETERMINATS ESTABLIMENTS DESTINATS A ALLOTJAMENT TEMPORAL

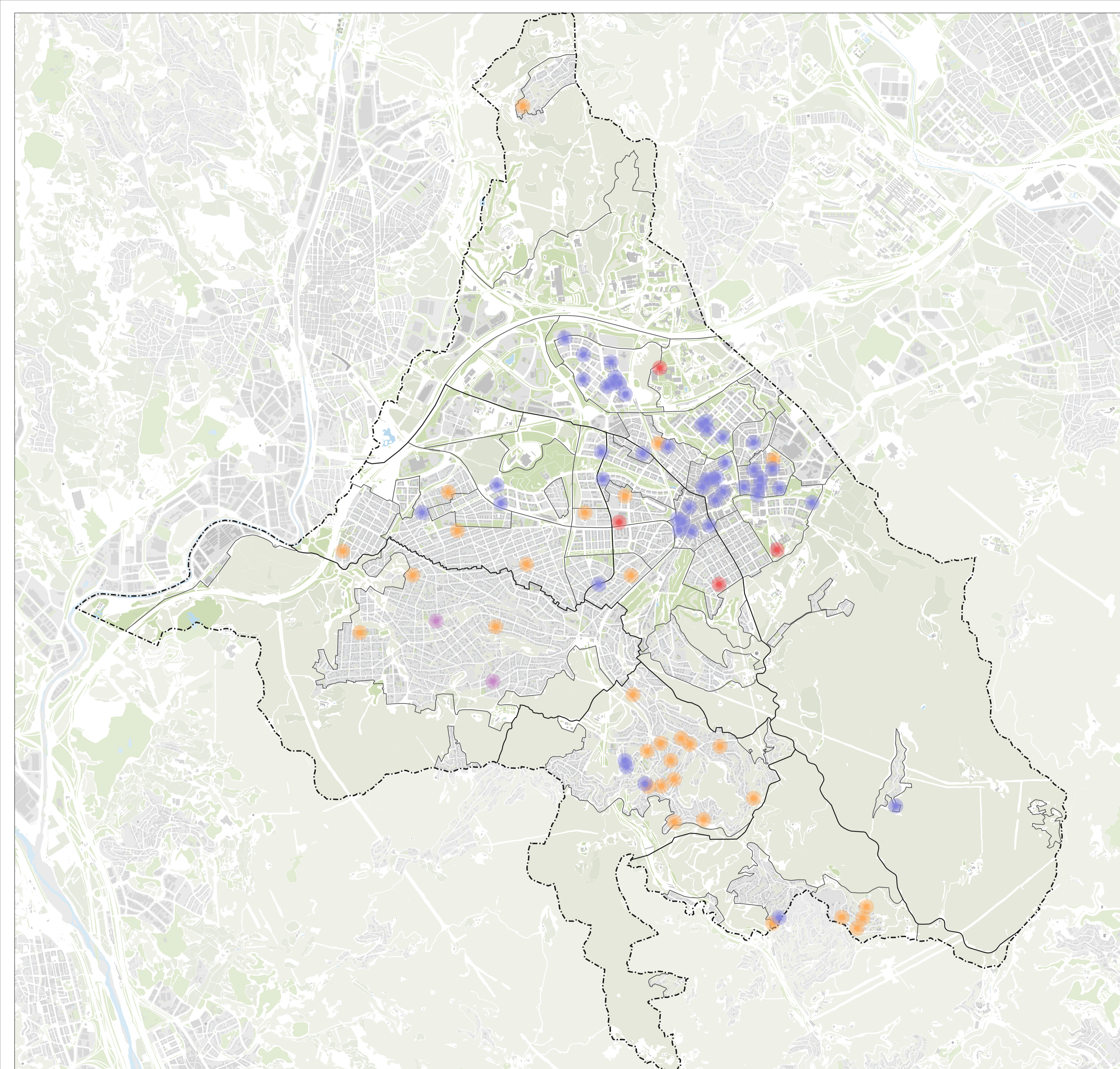
Establiments d'allotjament temporal amb títol habilitant

L'arquitecte municipal
Josep Terragó i Pamplona

L'arquitecte municipal
Sara Miralles i Horst

Escala: 1:200.000
0 200 400 600
Escala Gràfica

Nom de Fitxer: 19-03-2017-4117_AJUNTAMENT



- Terme Municipal
- Edificació plurifamiliar
- Edificació unifamiliar
- Residències d'estudiants
- Apartaments turístics
- Hostals

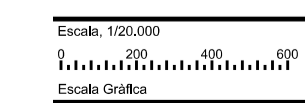


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I DE DETERMINATS ESTABLIMENTS DESTINATS A ALLOTJAMENT TEMPORAL

Superposició

L'arquitecte municipal
Josep Terragó i Pamplona

L'arquitecte municipal
Sara Miralles i Horta



Nom de Fitxer: 19-03201-4-017_A1_Superposició.dwg