



## **CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA SOBRE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ RELATIVA A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I ALTRES ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TEMPORAL A SANT CUGAT DEL VALLÈS**

D'acord amb el que estableix l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPACAP), mitjançant el portal web de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, s'obre un període de consulta pública durant el termini de 10 dies hàbils, a comptar des del dia següent a la publicació, en relació amb:

### **1.- ANTECEDENTS I PROBLEMÀTICA QUE ES PRETÉN SOLUCIONAR AMB LA FIGURA DE PLANEJAMENT**

El 23 d'abril del 2021, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general metropolità (MPGM) per a la regulació dels habitatges d'ús turístic i de determinats establiments destinats a allotjament temporal que es va publicar al DOGC del 6 de maig del mateix any.

Els allotjaments temporals que s'hi regulen són els següents:

- Habitatges d'ús turístic
- Establiments destinats a allotjament temporal en les modalitats d'hostals o pensions, apartaments turístics, albergs de joventut i residències col·lectives d'estudiants

L'article 8 regula les condicions d'emplaçament dels habitatges d'ús turístic i dels establiments destinats a allotjament temporal i preveu que 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.**

La finalitat d'aquesta restricció és minimitzar l'impacte d'aquests establiments en el mercat de l'habitatge i en la convivència ciutadana.

Passat un temps de la vigència d'aquesta modificació del PGM s'ha comprovat que els efectes de la norma no són del tot els que es buscaven, tal com s'explica a continuació.

En relació amb les residències d'estudiants, tot i que Sant Cugat del Vallès és pot qualificar com a municipi universitari i, per tant, amb demanda d'aquest tipus d'allotjament, s'ha comprovat que l'exigència d'una distància mínima de 300 metres entre els diferents tipus d'allotjament suposa un greu obstacle per a la seva implantació i, pràcticament les fa inviables degut a què hi ha habitatges d'ús turístic per tot el terme municipal.



D'altra banda, les residències d'estudiants, a diferència dels habitatges d'ús turístic, no incideixen en el mercat de l'habitatge ni tenen els efectes nocius que pot produir la pressió turística.

Pel que fa als hostals, pensions i apartaments turístics, cal assenyalar que la normativa sectorial d'allotjaments turístics no estableix cap diferència entre hotels i hostals i pensions pel que fa a la seva ubicació, de manera que totes les modalitats poden ocupar tot un edifici o ocupar-ne una part. Per tant, la limitació que estableix la MPGM per a les categories d'hostal i pensió pot suposar una restricció discriminatòria respecte de les categories d'hotel i d'hotel apartament.

En relació amb els apartaments turístics, la normativa sectorial estableix que s'han d'ubicar en edificis dedicats exclusivament a aquesta activitat i, per tant, la seva incidència sobre el mercat de l'habitatge i sobre la convivència no es pot comparar amb la dels habitatges d'ús turístic.

Finalment, respecte dels albergs de joventut, el Decret 16/2022, d'establiments juvenils, estableix, expressament, que les residències d'estudiants es poden compaginar amb alberg de joventut si els interessats ho demanen i en compleixen els requisits. D'altra banda, el Decret considera que tenen una funció social i educativa i n'ha simplificat els requisits. Així mateix, cal remarcar que el Decret estableix un seguit de mesures per evitar sorolls i altres problemes de convivència. Per tant, ni incideixen en el mercat de l'habitatge ni han de suposar problemes per a la convivència ciutadana.

La modificació de PGM que es proposa pretén d'excloure de l'àmbit d'aplicació de la modificació de PGM anterior els establiments d'allotjament temporal que no siguin habitatges d'ús turístic i que ara hi estan inclosos: establiments hotelers en la modalitat d'hostal i pensió; apartaments turístics i albergs de joventut i residències d'estudiants.

## **2.- NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA SEVA APROVACIÓ**

La regulació actual dels habitatges d'ús turístic i altres establiments d'allotjament temporal inclou, en el seu àmbit d'aplicació establiments que no incideixen en el mercat de l'habitatge ni suposen cap risc per a la convivència. A més, fa pràcticament inviable, que s'instal·lin residències d'estudiants tot i que Sant Cugat és una ciutat universitària en la qual hi ha demanda d'aquest tipus d'allotjament.

Per tant, és necessari modificar la modificació del PGM que va regular aquests establiments amb la finalitat de permetre'n la implantació al terme municipal de Sant Cugat i evitar restriccions injustificades a determinades activitats econòmiques.

## **3.- OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA URBANÍSTIC**

L'objectiu és excloure de l'àmbit d'aplicació de la modificació del PGM, els allotjaments temporals diferents dels habitatges d'ús turístic.

## **4.- POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES**



Una solució alternativa consistiria a excloure de l'àmbit d'aplicació de la modificació del PGM només determinades modalitats d'allotjament temporal però aquesta opció generaria greuges comparatius i seria difícilment justificable des de la perspectiva de la Directiva de serveis.

## 5.- PROCÉS

La present consulta es fa per tal de copsar l'opinió i rebre els suggeriments de la ciutadania de manera prèvia a la redacció, tramitació, i al tràmit d'informació pública específic del document urbanístic.

Àmbit d'Urbanisme i Projectes, Ajuntament de Sant Cugat del Vallès

Sant Cugat del Vallès, octubre de 2022