

CU: 10

Expedient:2020 / 072071 / M

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona, en la sessió de 7 de juny 2021, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de Pla especial urbanístic per a la regulació de l'ús d'habitatge d'ús turístic, de Gavà, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Vist l'informe tècnic que consta a l'expedient el document planteja el següent:

Objecte

Regular la implantació dels habitatges turístics en el terme municipal, per tal de garantir l'adequada convivència amb els altres usos i evitar incidències negatives, alhora que ha de permetre potenciar un model turístic responsable.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

El Pla especial està redactat, a iniciativa de l'Ajuntament de Gavà, per *Barcelona Regional, Agència de desenvolupament urbà*, que també va redactar un Pla especial amb el mateix objecte pel municipi veí de Castelldefels. Aquell Pla especial està aprovat definitivament (AD 10.07.2020, exp. 2020 / 071295).

L'àmbit d'actuació és el terme municipal de Gavà. A mode explicatiu, el document distingeix entre les zones de muntanya, casc urbà, Gavà Mar –sobre C-31, i Cavà Mar –sota C-31. L'oferta d'allotjament turístic avui dia es concentra en l'àrea de Gavà Mar (196 dels 204 HUTs totals al municipi, els quals es corresponen amb el 50% de les places turístiques totals)

A efectes de regulació, delimita les zones següents:

- Zona A. La delimitada pel front marítim i que conté els barris de les Marines, Central Mar, Llevant mar i Camí de la Pineda; a on la implantació de nous habitatges d'ús turístic, HUTs, es proposa més restrictiva, en tant que limita un nombre màxim per illa cadastral del 5% dels habitatges totals. En aquests barris es concentren els HUTs censats. Representen un 6,41% dels habitatges totals (un 11,75% al barri de Llevant Mar).
- Zona B. La resta del municipi de Gavà que no estigui inclòs en la Zona A

Amb caràcter general, els nous HUTs només seran admesos en zones on el planejament vigent admet l'ús d'habitatge, i en habitatges implantats legalment, i exclouent tant els que estiguin sotmesos a qualsevol règim de protecció pública, com els edificis que estiguin en règim de fora d'ordenació. En l'anàlisi de la situació actual al municipi, es detecten illes amb concentracions d'entre el 10 i el 25% dels habitatges totals dins l'illa.

La normativa del document especifica que el tipus d'habitatges la implantació dels quals és l'objecte de regulació, són aquells definits pel nou Decret 75/2020, de 4 d'agost, de Turisme de Catalunya (article 221-1).

El municipi disposa d'un Cens HUT, el qual s'adjunta al Pla especial, i que s'estableix normativament que caldrà mantenir i anar actualitzant.

Planejament vigent

Pla territorial metropolitana de Barcelona, PTMB, (AD 20/04/2010). No fa cap proposta específica sobre els sòls continguts a la modificació.

Pla general metropolitana, PGM, (AD 14/07/1976), i Text refós de les transcripcions a escala 1:2.000 de les determinacions de les zonificacions del Pla General Metropolità, (AD 6/04/1987).

Tramitació municipal

Aprovació inicial: per la Junta de Govern Local en sessió de 01.07.2020.

Aprovació provisional: pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 25.03.2021

Durant el període d'informació pública, l'acord es va publicar al BOPB de 14.07.2020, al diari el Punt Avui del 10.07.2020, i al Tauler d'edictes i la pàgina web de l'Ajuntament, des del dia 14.07.2020 al 14.09.2020. Consta certificat que durant aquest termini d'informació pública no es va presentar cap escrit d'al·legació.

A l'expedient administratiu consten els informes següents:

- Direcció General de Turisme, de data 23.07.2020, en sentit favorable.
- Direcció General d'Aviació Civil, del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, de data 29.10.2020, en sentit favorable pel que fa a les servituds aeronàutiques, les servituds aeronàutiques acústiques i les afectacions del PD de l'Aeroport Josep Tarradellas Barcelona- El Prat.

Documentació

El Pla especial conté una memòria informativa i justificativa, normativa urbanística articulada, i els capítols de desenvolupament, gestió i agenda, memòria social i informe de gènere, avaluació econòmica i informe de sostenibilitat econòmica, informes ambiental i de mobilitat, i plànols d'informació i ordenació. Annexa també el cens de les HUTs actuals.

Valoració de l'expedient

Encara que les condicions normatives que proposa el document per a l'establiment de nous HUTs són menys restrictives en relació amb altres documents analitzats, estan fonamentades en un anàlisi molt complet de la situació actual del municipi. L'àmbit de Gavà Mar és a on es detecta la principal incidència d'aquests tipus d'habitatges en el municipi, basada en l'excessiva concentració en algunes illes d'habitatges plurifamiliars, i a on les sol·licituds de noves autoritzacions han augmentat exponencialment en els últims anys. La proposta del document es focalitza per tant en posar límit a aquesta problemàtica, dividint la ciutat en 2 zones específiques amb regulació pròpia.

Com assenyala l'informe de la Direcció General de Turisme, el document proposa mesures per garantir la implantació dels HUTs seguint un model de desenvolupament urbanístic sostenible, que no impliqui un impacte negatiu en els teixits urbans, ni en la convivència veïnal, i amb garanties de preservació del dret a l'habitatge, permetent alhora l'activitat econòmica que se'n deriva. L'interès del document està, per tant, prou justificat, i segueix el model aprovat en altres municipis amb el mateix fi.

De conformitat amb allò que disposen els articles 67 del TRLUC i 93.6 del Reglament, els plans especials urbanístics que tenen per objecte la regulació d'usos, poden establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica; amb la qual cosa, la figura urbanística emprada s'adequa a l'objecte proposat.

Fonaments de dret

Vistos els articles 67 i 68 Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, relatiu a l'objecte, contingut i documentació dels plans especials urbanístics; vist l'article 85 del mateix text legal, en relació a la seva tramitació.

D'acord amb l'article 80.c) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, la competència per a l'aprovació definitiva dels plans especials urbanístics de desenvolupament, llevat dels que correspon aprovar als ajuntaments de conformitat a l'article 81, correspon a la comissió territorial d'urbanisme.

Vist el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist l'informe tècnic que consta a l'expedient, es proposa el següent:

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic per a la regulació de l'ús d'habitatge d'ús turístic, de Gavà, promogut i tramès per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Maria Navarro Roca
La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'Àmbit Metropolità de Barcelona

Signat electrònicament