



Ajuntament del Masnou

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA MUNICIPAL DE EL MASNOU**

per a la regulació de l'ús de l'allotjament turístic en llar compartida

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Maig 2022

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 Introducció
- 1.2 Objectiu de la modificació
- 1.3 Marc jurídic aplicable
- 1.4 Documentació de la modificació
- 1.5 L'àmbit de la modificació
- 1.6 El planejament vigent

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

- 2.1 Proposta de modificació puntual del planejament
- 2.2 Justificació de la solució adoptada
- 2.4 Justificació dels estàndards urbanístics
- 2.5 Justificació de la mobilitat generada
- 2.6 Informe de sostenibilitat ambiental
- 2.7 Desenvolupament i gestió, pla d'etapes
- 2.8 Avaluació econòmica de la modificació
- 2.9 Informe de sostenibilitat econòmica
- 2.10 Programa de participació ciutadana

3 NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1 Disposicions generals

3.2 Reglamentació

4. ÀMBIT I ABAST DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

5 PLÀNOLS

I.01 Situació i Emplaçament

I.02 Àmbit de suspensió de llicències

O.01 Delimitació de zones de regulació

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Introducció

1.1.1 L'allotjament turístic

Les estades turístiques han evolucionat molt en els darrers anys, en el sentit que no només es fan en els allotjaments tradicionalment previstos com poden ser els hotelers, apartahotels, albergs etc. sinó que també cada vegada més s'observa un increment de la utilització dels habitatges, tant a nivell de particulars com per part d'empreses professionalitzades dedicades a aquesta finalitat.

La present modificació puntual del planejament pretén integrar una nova modalitat de servei turístic d'allotjament en llar compartida, regulada pel decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

Al igual que els habitatges d'ús turístic, l'allotjament turístic en llar compartida dona resposta a la necessitat de cobrir l'allotjament del sector turístic que es genera per la proximitat a una ciutat d'atracció turística global com Barcelona, d'una manera adequada i sostenible, tenint en compte l'estructura dels diferents teixits que componen la trama urbana del municipi.

Resulta innegable que l'activitat turística genera molts beneficis, però en funció de la seva intensitat, especialment pel que fa a l'ús de l'habitatge, pot generar una sèrie de dificultats per la població resident en quant a la qualitat de vida i a l'accés a l'habitatge. La concentració excessiva d'aquesta activitat en determinades zones augmenta la pressió sobre el territori i sobre la qualitat de vida generant problemes de convivència, soroll, etc.

El motiu és que les activitats turístiques tenen més poder competitiu que la resta d'usos quotidians ja que els seus usuaris tenen una major capacitat de consum atesa la intensitat, temporalitat i excepcionalitat de la seva visita. De fet, aquest ús pot generar disfuncions en el mercat immobiliari encarint el preu de compra i lloguer dels habitatges per la població resident.

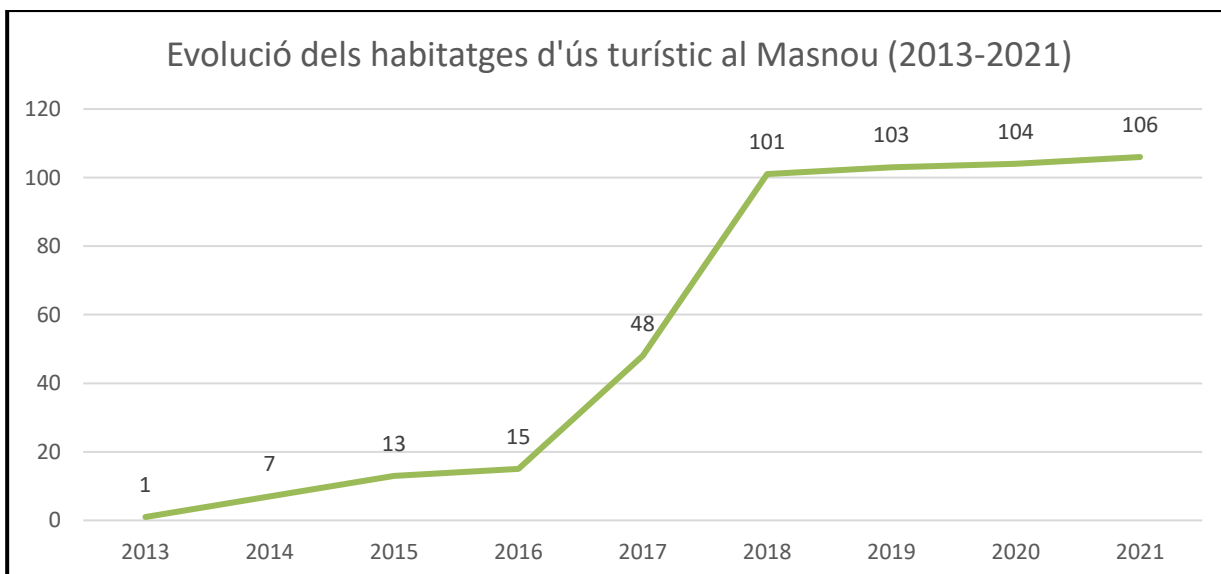
L'ordenació dels usos del sòl, a través de la planificació urbanística, ha de respondre a garantir la cohesió social, a la mixtura d'usos, l'originalitat i autenticitat del municipi, sense perdre de vista de protegir l'ús més feble com és el de garantir un habitatge digne i adequat a la ciutadania respecte l'ús turístic que genera un major rendiment econòmic.

En aquest sentit, és interessant fer algunes consideracions a partir de les dades de que disposa l'Ajuntament arrel de la modificació puntual del planejament per la regulació de l'habitatge d'ús turístic.

Al següent quadre resum, es pot veure l'evolució de les llicències d'habitatge d'ús turístic des de la primera concessió l'any 2013 fins a l'any 2021:

| Evolució dels habitatges d'ús turístic al Masnou (2013-2018) | | | | | | |
|--|------------|-------|----------|-------|------------|-------|
| Any | Altes | | Baixes | | Total | |
| 2013 | 1 | 0,2% | 0 | 0,0% | 1 | 0,2% |
| 2014 | 8 | 1,6% | 1 | 16,7% | 7 | 1,4% |
| 2015 | 15 | 3,0% | 2 | 33,3% | 13 | 2,6% |
| 2016 | 15 | 3,0% | 0 | 0,0% | 15 | 3,0% |
| 2017 | 51 | 10,1% | 3 | 50,0% | 48 | 9,6% |
| 2018 | 101 | 20,0% | 0 | 0,0% | 101 | 20,3% |
| 2019 | 103 | 20,4% | 0 | 0,0% | 103 | 20,7% |
| 2020 | 104 | 20,6% | 0 | 0,0% | 104 | 20,9% |
| 2021 | 106 | 21,0% | 0 | 0,0% | 106 | 21,3% |
| TOTAL | 504 | | 6 | | 498 | |

A la vista d'aquestes xifres, es pot observar que, a partir de la suspensió de llicències del 2018 deguda a la modificació puntual del planejament vigent per a la regulació de l'habitatge d'ús turístic, de gener de 2020, hi ha una aturada de la tendència accelerada del nombre d'habitatges d'ús turístic. La tendència actual és a un creixement més estable i assumible que queda representat al gràfic següent:



Els requisits estipulats a la modificació puntual del planejament per a la regulació de l'habitatge d'ús turístic ha permès la limitació d'aquest, tot i així, segueix sent la tipologia d'allotjament turístic que té més places disponibles al municipi, per davant d'altres tipus d'allotjament com posen ser els hotels, hostals, apartaments o l'alberg.

La present modificació del planejament pretén regular la nova modalitat d'allotjament turístic en llar compartida seguint els mateixos objectius que la regulació de l'habitatge d'ús turístic, per tal de mantenir el dret a l'habitatge per sobre de l'ús eventual turístic, i en aquest cas concret, evitar la disminució del parc d'habitatges d'ús residencial del municipi.

1.1.2 L'evolució urbanística del municipi

La formació de l'estructura urbana del Masnou, des del darrer segle, parteix del procés orgànic d'eixample dels nuclis originaris (Masnou i Ocata), seguint un model natural autòcton amb ocupació racional del sòl i seguint un ritme espaiat i temporal d'acord amb les possibilitats i necessitats reals. Aquest procés consolida els nuclis històrics i l'eixample conegut com els dels "indians" omplint el buit entre els dos nuclis originals i assolint un alt grau de qualitat urbana i arquitectònica. El nucli del Masnou creix també cap a la muntanya, segons una estructura rectangular clàssica en el Maresme de carrers dominants paral·lels a mar amb la tipologia edificatòria original de la casa de cos.

Al mateix temps i en continuïtat amb la xarxa viària rectangular esmentada, va començar l'establiment de cases d'estiueig sobretot de gent de Barcelona. La progressiva implantació d'aquestes segones residències es produeix bàsicament en la tipologia de xalets en parcel·les que van envoltant el conjunt cada vegada més compacte del nucli antic i eixample, amb una ocupació del sòl generalitzada en forma de ciutat jardí amb diverses intensitats, estenent-se en taca d'oli des de llevant a ponent.



El darrer tipus de desenvolupament del municipi té tres vessants diferenciades, però amb un element en comú: el creixement en alçada que ha generat unes majors densificacions coincidint fonamentalment amb els creixements demogràfics per l'emigració i pel canvi de segona a primera residència de gent que prové, fonamentalment, de Barcelona. La primera vessant es produeix en l'eixample, amb la substitució gradual de la tipologia clàssica de cases de cos de planta baixa o planta baixa i pis per a blocs en alçada plurifamiliars. En segon lloc, aquest mateix fenomen es va estendre en gran part de la primera línia de mar, produint una barrera visual significativa. Finalment, la tercera vessant es desenvolupa en el cas particular del barri dels Ametllers amb les seves volumetries específiques de gran alçada amb un gran impacte visual.

1.1.3 La implantació de l'ús de l'allotjament turístic en llar compartida en el municipi

El model que es pretén és el d'un municipi amb mixtura d'usos equilibrada, on la diversitat urbana, la convivència i les diferents activitats han de coexistir sense generar conflictes.

L'objectiu és regular la implantació dels usos d'allotjament turístic en llar compartida al municipi de manera que l'activitat econòmica i la mobilitat que generin siguin compatibles amb el dret de la ciutadania del Masnou a l'habitatge, al descans i al gaudiment de l'espai públic.

Amb aquests criteris cal plantejar un planejament per afavorir els efectes positius de l'activitat turística però minimitzant els aspectes negatius que poden derivar de la intensitat i tipologia de la pròpia activitat.

Per aquest motiu la inserció de l'ús de l'allotjament turístic en llars compartides s'hauria de plantejar tenint en compte la diversitat morfològica de la trama urbana del Masnou.

En aquest sentit es considera que la ubicació més ajustada i coherent de localització de l'ús d'allotjament turístic en llar compartida a l'igual que l'habitatge d'ús turístic sigui en els teixits urbans amb menys densitat i fora del nucli antic a fi i efecte de poder compatibilitzar aquest nou ús turístic de l'habitatge sense generar distorsions i preservant la major part del front marítim.

1.2 Objectiu de la modificació

L'objecte fonamental de la present modificació puntual del planejament és la regulació de l'ús de l'allotjament turístic en llars compartides segons les determinacions establertes pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya i la limitació de la seva implantació dins la trama urbana del municipi per garantir una inserció equilibrada.

En concret els objectius que la present MPGOU persegueix són els següents:

- La prevalença del dret de l'habitatge per sobre de l'ús eventual de l'habitatge per destinar-lo a l'activitat econòmica d'allotjament turístic.
- La preservació de la convivència veïnal i el caràcter social i residencial dels barris.
- El respecte dels requeriments mediambientals i de sostenibilitat generals del municipi i de la qualitat de l'espai urbà.

Es tracta d'arribar a un equilibri en la capacitat de càrrega d'allotjaments turístics dimensionada a la realitat urbana, econòmica, social i veïnal del Masnou, tot conjugant la legítima iniciativa privada de lliure establiment i de desenvolupament de l'activitat econòmica.

En definitiva, la present MPGOU es formula per reforçar la prevalença del dret de l'habitatge, la convivència veïnal, la diversificació d'usos, la sostenibilitat ambiental i la qualitat de l'entorn urbà, regulant la implantació dels usos d'allotjaments turístics en llars compartides, limitant-lo a les zones amb menys densitat de població del Municipi, per tal de garantir el manteniment de la massa residencial ciutadana i que pugui conviure de manera equilibrada amb l'ús turístic.

1.3 Marc jurídic aplicable

El marc jurídic d'aquesta modificació puntual correspon a les disposicions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

D'acord amb l'article 96 del text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010, les modificacions de planejament se subjectaran a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

En aquest sentit, el present document de modificació puntual del Pla General per la regulació de l'ús d'allotjament turístic en llar compartida i la seva implantació en el municipi, contempla una proposta raonada i justificada des dels punts de vista públics i privats concurrents, amb el mateix grau de precisió del planejament vigent.

Atès que els nous paràmetres normatius proposats no suposen un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, la present modificació no es troba en els supòsits establerts en l'article 96.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010 amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 i, per tant, no són d'aplicació els articles 99 i 100 del referit DL 1/2010.

Pel que fa la regulació de l'habitatge, l'article 3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, defineix l'habitatge principal com l'habitatge que consta com a domicili en el padró municipal.

Pel que preveu la Llei 16/2015, de 21 de juliol, queden sotmeses a règim d'intervenció de declaració responsable i a règim de comunicació les activitats d'allotjament turístics i altres de curta durada, classificació I-55-552.

En quant a la regulació dels usos d'allotjaments turístics en llar compartida, aquesta queda establerta pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

El llibre primer de l'esmentat decret, inclou la regulació de caràcter general i s'estructura en tres títols: el títol I sobre l'objecte i l'àmbit d'aplicació del nou reglament, el títol II sobre l'habilitació de les empreses turístiques d'allotjament i el control del compliment dels requisits que estableix la normativa turística i el títol III que regula el Registre de turisme de Catalunya.

El llibre segon estructura les empreses turístiques, tot definint el mosaic d'oferta d'allotjaments turístics d'acord amb els requisits turístics i de servei. És al títol IV on s'identifica i s'estableix un marc per tal de possibilitar la prestació del servei d'allotjament turístic en llar compartida, que consisteix a allotjar-se en un habitatge compartint-lo amb la persona resident.

La regulació que estableix el Títol IV del Decret 75/2020 és la següent:

TÍTOL IV

Llar compartida

Article 241-1

Definició i àmbit d'aplicació

1 – Té la consideració de llar compartida l'allotjament turístic que és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada de temporada. La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada.

2 – Es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.

3 – No es pot compartir l'habitatge que no estigui degudament habilitat. En cas que la persona propietària d'un immoble tingui el coneixement d'alguna activitat clandestina, té el deure de comunicar-ho a l'Administració competent, així com d'emetre les accions civils corresponents destinades al cessament efectiu de l'activitat turística.

4 – La destinació d'una llar compartida ha de ser compatible amb la regulació dels usos del sector on estigui situat i amb la normativa civil que li sigui aplicable.

Article 241-2

Titular de l'activitat

1 – La persona titular de l'activitat és la propietària o la persona que aquesta autoritzi expressament, sempre que compleixi les mateixes condicions d'empadronament i residència efectiva exigides a les persones propietàries.

2 – El document d'autorització de la persona propietària s'ha d'aportar en el tràmit d'habilitació per a l'inici de l'activitat.

3 – En el cas de revocar l'autorització, la persona propietària ha de posar-ho en coneixement de l'Administració municipal.

Article 241-3

Requisits mínims

1 – Les llars s'han de compartir en condicions de disponibilitat immediata, han d'estar suficientment moblades i dotades dels aparells i dels estris necessaris amb la finalitat de prestar un servei d'allotjament correcte en relació amb la totalitat de places que disposin, i tot en perfecte estat d'higiene.

2 – Les llars no es poden ocupar amb més places de les que indiqui la cèdula d'habitabilitat i, en qualsevol cas, la capacitat màxima de places per persones usuàries turístiques és de 4 en total.

3 – Les persones usuàries s'allotgen en habitacions. Se'ls ha de garantir l'ús privat i hauran d'estar independitzades mitjançant una porta. No és possible destinar les sales d'estar a dormitori.

4 – Les llars han d'exhibir en un lloc visible i fàcilment identificable per a les persones usuàries la comunicació del NIRTC i la capacitat màxima d'usuaris admesos. També han d'indicar el NIRTC en la seva publicitat.

Les llars que encara no disposin del NIRTC, transitòriament, han de suplir-ne l'exhibició amb la comunicació del número provisional al qual es fa referència a l'article 121-1.2 d'aquest Decret.

5 – La persona titular de la llar compartida ha de facilitar a les persones usuàries un número de telèfon per a atendre i resoldre de manera immediata consultes i incidències relatives a l'activitat. Aquest número també ha d'estar a disposició de la comunitat de propietaris, veïns i administracions turístiques a fi de poder comunicar incidències que es puguin produir i els afectin.

1.4 Documentació de la modificació

La documentació de la present modificació s'ajusta als requeriments establerts a l'art. 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, del 18 de juliol, que regula les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.

En aquest sentit, la documentació que compren la present modificació queda relacionada en l'índex, entenent que l'abast i contingut de cadascun dels apartats s'ajusta a la finalitat concreta que implica la present modificació, tenint en compte la seva escassa incidència en relació als aspectes ambientals i de mobilitat.

1.5 L'àmbit de la modificació

L'àmbit d'aquesta modificació puntual del Pla General d'Ordenació és tot el terme municipal del Masnou.

1.6 El planejament vigent

El planejament general del municipi del Masnou correspon al Text refós de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) acordada la seva conformitat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió del 12 de maig de 2011 i publicat al DOGC en data 14 de maig de 2012.

La modificació puntual del pla general d'ordenació del Masnou per a la regulació de l'habitatge d'ús turístic aprovada al gener del 2020.

Les Normes urbanístiques del PGOU regulen els usos i les activitats en el Capítol I de Classificació dels usos i les activitats del Títol III de Regulació dels usos i les activitats.

Concretament, l'ús general residencial i els usos genèrics d'habitatge i residència es troben regulats als articles següents:

Art. 229 – Tipologia i definició dels usos generals del territori

(...)

2. El present Pla General defineix els usos generals de la forma següent:

a) Ús residencial

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

L'ús residencial caracteritza per ell mateix determinades zones urbanes atès que constitueix una funció bàsica de la ciutat.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de ús residencial els usos genèrics d'habitatge i de residència.

(...)

Art. 230 – Tipologia i definició dels usos genèrics del territori

(...)

2. El present Pla General defineix els usos genèrics de la forma següent:

a) Habitatge

Tot recinte estructuralment separat i independent que, per la forma en que va ser construït, reconstruït, transformat o adaptat, està concebut per ser habitat per persones i no està totalment destinat a altres finalitats o, si no fos així, està realment habitat.

Es poden distingir tres grups d'habitatges:

- *Habitatge lliure: és aquella construcció residencial sense ajut públic i que, en conseqüència, no té regulació oficial en el seu tamany i quin lloguer o venda pot realitzar-se amb les úniques regles del mercat.*
- *Habitatge de promoció pública: és aquella residència realitzada íntegrament pels organismes oficials, quasi sempre amb una finalitat social. Tota la gestió, des de l'obtenció inicial del sòl, fins l'entrega final dels habitatges és a càrrec dels organismes públics corresponents.*
- *Habitatge de protecció oficial: és el conjunt d'allotjaments realitzats d'acord amb els diferents règimens d'ajut públic, en la seva major part inclosos en el concepte d'habitatge social. Aquest tipus d'habitatges es poden realitzar per promotors privats, que s'acullen a normativa pública específica que fixa límits de preus a la seva lliure comercialització durant un temps determinat.*

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús d'habitatge, l'unihabitatge, el plurihabitatge i l'habitatge rural.

b) Residència

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen en l'ús de residència les residències especials, les diferents fórmules de residencial mòbil, el turisme rural en masies i l'ús hotel·ler.

(...)

Entre aquestes dues definicions hi ha un buit, que és el que correspondria als allotjaments turístics en llar compartida, com actual forma d'allotjament temporal vinculada al turisme. Cal fer referència que aquest tipus d'allotjament és ja molt comú en les grans ciutats d'arreu del món, en especial a les de major interès cultural i turístic.

La proposta d'aquesta modificació de Pla General és establir la regulació per a una nova tipologia d'allotjament: les llars compartides.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1 Proposta de modificació del planejament

D'acord als objectius exposats en la memòria de la informació, la proposta de modificació puntual del Pla General d'Ordenació Municipal consisteix en la incorporació a la Normativa Urbanística la regulació, implantació i localització d'una nova tipologia d'allotjament: les llars compartides.

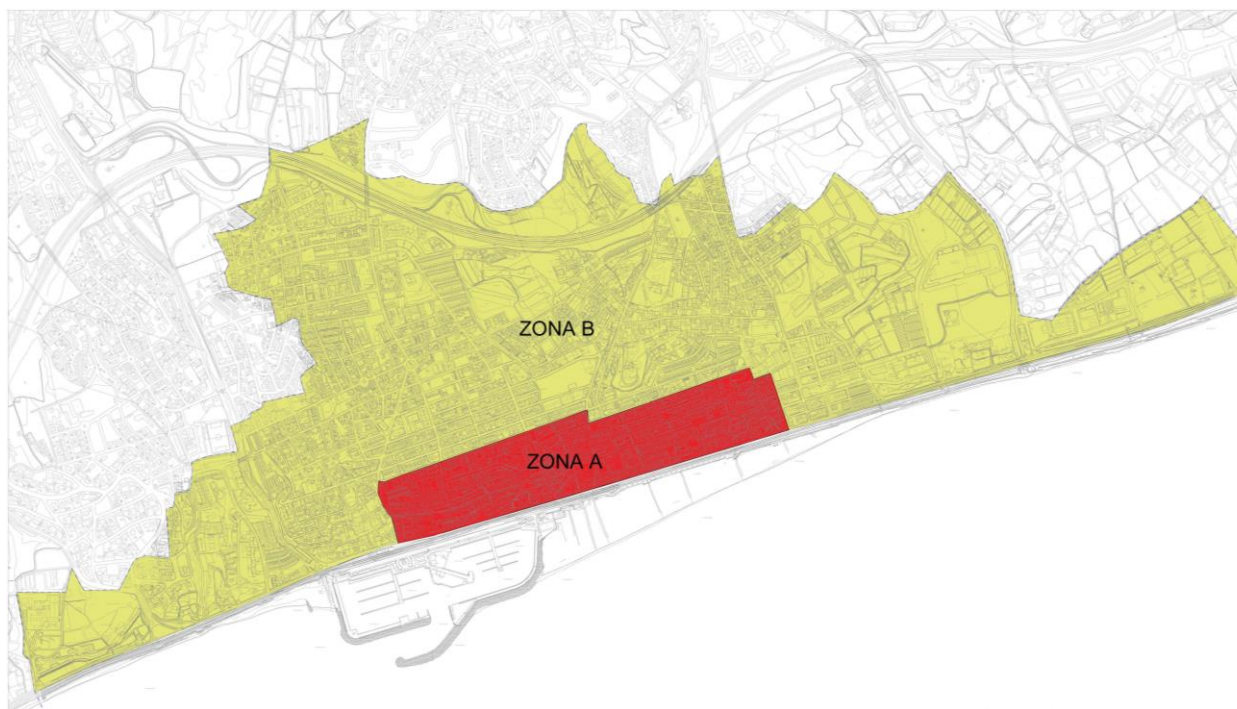
Aquesta nova figura d'allotjament regulada al Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, ha de ser modulada per les administracions amb competència per poder modular i prevenir els efectes que se'n puguin derivar.

La proposta d'aquesta Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana consisteix en delimitar dues zones dins del municipi on s'estableixen les condicions referents als allotjaments turístics en llars compartides:

- **Zona A:**
La delimitada pel front marítim del municipi i els carrers Joan Maragall, República Argentina, Av. Generalitat de Catalunya, Fontanills, Tomàs Vives, Sant Miquel i Torrent Umbert. Es grafia en el plànol O.01 – Delimitació de zones de regulació.
- **Zona B:**
Tot el terme municipal del Masnou que no estigui inclòs en la zona A.

Les condicions per a les diferents zones de regulació són les següents:

- **Zona A:**
Es prohibeixen els usos d'allotjament turístic en llars compartides.
- **Zona B:**
S'admeten els usos d'allotjament turístic en llars compartides si aquests es situen en habitatges unifamiliars aïllats amb una superfície de més de 150m² construïts.



2.2 Justificació de la solució adoptada

D'acord als articles 3 i 9 de la Llei d'Urbanisme, decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, la proposta de modificació d'una figura de planejament urbanístic ha de garantir l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible i de les directius per al planejament urbanístic.

D'acord a aquest criteri de desenvolupament urbanístic sostenible, la modificació es desenvolupa en una zona urbana molt consolidada amb un model d'ocupació no dispers en el territori que pretén preservar els seus valors urbanístics, arquitectònics i paisatgístics.

D'acord amb l'article 97 de la Llei d'Urbanisme, decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, la proposta de modificació d'una figura de planejament urbanístic ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

En aquest sentit la proposta de modificació que es planteja per a la incorporació, regulació i localització de l'ús de l'allotjament turístic en llar compartida queda justificada atès que:

En relació als interessos privats:

- Permet el desenvolupament de l'ús turístic.
- Garanteix l'activitat econòmica implícita amb el desenvolupament d'aquest ús.

En relació als interessos públics:

- Es garanteix una implantació de l'allotjament turístic coherent en el teixit urbà del municipi sense que es perdin els valors característics de les zones més denses especialment les del nucli antic i eixample.

- Es garanteix la no distorsió del parc d'habitatges en les trames urbanes de majors densitats i pels habitatges de menor superfície.
- Es garanteix la tranquil·litat i el repòs dels habitants residents en les trames urbanes de majors densitats.
- Es garanteix un turisme de major qualitat especialment el de tipus familiar al proposar la seva implantació en tipologies d'habitatges aïllats de majors superfícies i envoltats de jardins.
- Es garanteix la no distorsió de la mobilitat al localitzar-se en les zones d'habitatges unifamiliars aïllats amb una mobilitat més baixa degut a la seva menor densitat.
- Es garanteix el dret de l'habitatge preservant el parc d'habitatges existents per a la població resident.
- Es garanteix el dret al descans i a la intimitat i de les molèsties que poden derivar de la tipologia de turisme, dels seus horaris diferenciats i del comportament dels espais comuns en els edificis residencials plurifamiliars.
- Es garanteix la cohesió social en la que es pugui assolir un equilibri entre la població resident i els visitants.
- Es garanteix el desenvolupament econòmic d'una manera responsable i sostenible.

2.3 Paràmetres quantitatius de la modificació

Aquesta modificació puntual del planejament general no comporta l'alteració de cap paràmetre quantitatiu en quant a distribució del sòl i/o aprofitament urbanístic.

Únicament és limita a una regulació dels usos de l'allotjament turístic en llars compartides.

2.4 Justificació dels estàndards urbanístics

La present modificació puntual del Pla general no es troba dins els supòsits que estableix l'art. 100 del DL 1/2010, al no suposar un increment del sostre edificable ni tractar-se d'una transformació global d'usos.

Per tant, de la proposta de modificació no se'n deriva la creació de nous estàndards urbanístics per a zones verdes i equipaments.

2.5 Justificació de la mobilitat generada

D'acord a l'article 2 del decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, aquests estudis avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una

nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport.

Segons l'article 3 del decret, aquests estudis s'han de contemplar en els documents de planejament urbanístic general i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Per aquesta modificació puntual del pla general no és necessari el referit estudi ja que no es tracta d'una transformació dels usos principals sinó la de la incorporació, en l'ús d'habitatge ja existent en la Normativa urbanística del Pla General, d'una modalitat molt específica com és la de l'allotjament turístic en llar compartida.

La localització d'aquest ús únicament en les zones fora de la zona del centre (zona A) en habitatges existents no comportaran un increment substancial de la mobilitat en aquest àmbit, ja que les llars no es poden ocupar amb més places de les que indiqui la cèdula d'habitabilitat i, en qualsevol cas, la capacitat màxima de places és de 4 en total.

2.6 Informe de sostenibilitat ambiental

2.6.1 Descripció de l'àmbit

L'àmbit de la modificació comprèn tot el terme municipal del Masnou, en el qual està permès l'ús d'habitatge.

2.6.2 Anàlisi ambiental

Medi Físic:

L'àmbit es troba completament urbanitzat i edificat en la seva gran majoria, ja que conforma la part de la trama urbana del municipi.

L'entorn està conformat majoritàriament per un entorn residencial amb un alt grau de consolidació de l'edificació.

Morfològicament, es tracta d'un àmbit amb pendent cap a mar el que fa que els carrers paral·lels a mar siguin molt planers mentre que el pendent sigui més pronunciat en els carrers perpendiculars.

Medi hidrològic:

En relació a les aigües superficials i els cursos originals, aquests han quedat integrats dins la xarxa viària i, per tant, canalitzats per la xarxa de sanejament.

Verd Urbà:

El verd urbà bàsicament es localitza a nivell general en els espais no edificables jardins de l'àmbit privat del teixit parcel·lari. A nivell de l'espai públic el verd es localitza en les places, parcs i, puntualment, en algun carrer on l'amplada de l'espai públic admet l'arbrat.

2.6.3 Aspectes ambientals generals de l'ordenació:

Sostenibilitat del model d'ordenació:

Es tracta d'una intervenció urbanística corresponent a sòls urbans. Per tant, no es treballa amb un model territorial extensiu i dispers.

A nivell de sostenibilitat, es tracta de la limitació d'un ús en els teixits d'habitatges unifamiliars que pot permetre garantir la sostenibilitat econòmica i manteniment d'aquests tipus d'edificis.

Demandes de recursos, serveis i infraestructures:

La incorporació d'un ús sobre una zona residencial d'habitatges unifamiliars aïllats no comportaran una generació substancials de noves demandes de nous recursos i serveis públics.

En quant a les infraestructures, s'està treballant en un teixit existent en sòl urbà i, per tant, sobre un sistema viari que ja disposa de totes les infraestructures de serveis necessàries.

Millores ambientals:

La incorporació del nou ús pot ajudar al manteniment i conservació en bones condicions d'aquest tipus de residències de més grans dimensions i dels jardins que els envolten.

Mobilitat generada:

En principi, no es preveu que es produeixi un augment substancial de la mobilitat generada atès que la nova proposta de planejament es localitza en teixits urbans de baixa densitat ben comunicats.

Patrimoni:

Aquesta modificació puntual de planejament no afecta el patrimoni i, com s'ha dit, pot permetre el manteniment i bona conservació dels edificis i jardins en la zona en la que l'ús d'allotjament turístic en llar compartida està permès. El potencial del turisme que derivi d'aquesta modificació pot ser un al·licient per difondre i donar a conèixer el patrimoni de la població.

2.6.4 Criteris de sostenibilitat a adoptar:

Criteris a adoptar en fase de planejament i gestió:

Les modificacions introduïdes en el planejament amb la incorporació de l'ús d'allotjament turístic en llar compartida poden permetre la conservació i millora dels habitatges unifamiliars on s'implantin.

La localització puntual d'aquest ús únicament a les tipologies d'habitatges unifamiliars aïllats no alterarà el valor de la major part del parc d'habitatges i conseqüentment no alterarà el seu destí per la població resident.

Criteris i recomanacions a adoptar en fase d'edificació:

Per les reformes o obres de la nova edificació derivades de la incorporació d'aquest nou ús s'aplicaran els criteris definits en el Decret d'Ecoeficiència i ordenances municipals específiques.

2.7 Desenvolupament, gestió, pla d'etapes

Al tractar-se d'una modificació puntual del pla general reguladora dels usos de l'allotjament turístic en llar compartida, el desenvolupament i gestió s'efectuaran en la mesura que se sol·licitin les corresponents llicències municipals.

2.8 Avaluació econòmica de la modificació

L'aprovació d'aquesta modificació només suposa una revisió de les normes urbanístiques del Pla General per la incorporació de l'ús de l'allotjament turístic en llar compartida localitzat únicament a les zones conformades majoritàriament per habitatges unifamiliars de grans dimensions, la qual cosa es considera no suposa una afectació econòmica per la major part del parc d'habitatges del Masnou i, per tant, no ha d'afectar a la població resident.

D'altra banda la limitació d'implantació d'aquesta nova modalitat d'ús només a una tipologia concreta d'habitatges aïllats de grans dimensions, els beneficis econòmics que puguin derivar poden permetre sufragar els majors costos per garantir el manteniment i conservació d'aquests edificis i els seu jardins.

Per tant, a nivell econòmic i financer, la present modificació de incorporació d'una modalitat d'ús en àmbits concrets no suposa una variació substancial dels aprofitaments i càrregues urbanístiques respecte a les determinacions del planejament vigent i es considera que no s'escau incorporar un estudi de viabilitat econòmica i financera.

2.9 Informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb l'article 59 de la llei d'urbanisme, decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

2.9.1 Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius:

En relació a la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, la present modificació del planejament no suposa cap alteració de la qualificació dels sòls destinats als usos productius.

En tot cas amb les modificacions introduïdes es pretén la regulació d'una activitat turística que pot repercutir en la dinamització econòmica i cultural del municipi.

2.9.2 Impacte de les actuacions previstes en les finances públiques derivades de la implantació i manteniment de les infraestructures i serveis:

En relació a l'impacte en la implantació i manteniment d'infraestructures, cal esmentar que es tracta d'una modificació que abasta sòls urbans on es situen els habitatges unifamiliars aïllats on ja existeixen els carrers amb els seus serveis i infraestructures. En els pressupostos anuals municipals, els costos de servei i manteniment d'aquests carrers ja estan previstos i assumits pels diferents serveis i empreses municipals.

Per tant, atenent a la circumstància que la modificació que es planteja afecta a una zona del municipi dotada d'una vialitat i que disposa de tots els serveis i infraestructures, no ha de generar cap impacte en les finances públiques en quant al manteniment de les infraestructures i serveis en relació al que ja es preveu en l'actualitat.

2.10 Programa de participació ciutadana

La tramitació d'aquesta modificació puntual del Pla General preveu, d'acord al que estableix la llei d'urbanisme, un termini d'exposició pública d'un mes un cop se n'hagi acordat l'aprovació inicial.

En aquest termini d'exposició pública, per afavorir la participació ciutadana en el planejament, s'efectuarà el següent:

- S'efectuaran els edictes de convocatòria d'aquest període d'informació pública publicant-los, tant en els diaris oficials com en els que habitualment fa servir el consistori.
- L'Ajuntament disposarà d'un document complert a les oficines tècniques per la seva consulta.

En el termini d'exposició pública els interessats podran presentar les al·legacions i/o suggeriments que considerin oportuns en relació a la proposta de modificació del planejament.

Si en aquest termini es produeixen al·legacions, aquestes s'estudiaran, analitzaran i es contestaran als interessats determinant quins conceptes són desestimats o estimats. En cas d'estimació de nous conceptes, aquests s'incorporaran en el document de la modificació del planejament per la seva aprovació provisional per part del Ple Municipal.

Al llarg del període d'informació pública l'Ajuntament establirà un mecanisme de participació que permeti resoldre els dubtes que es puguin plantejar als veïns i veïnes interessats en la modificació i, alhora, recollir els seus suggeriments i demandes per tal que aquests siguin estudiats i informats pel redactor de la present modificació i pels serveis tècnics municipals, introduint, si escau, les modificacions adients.

El Masnou, maig 2022

Dolors Ollero Vila, Arquitecta

3.1. Disposicions generals

Article 1. Definició de la figura de planejament

Es proposa la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana per a la regulació d'una nova modalitat de servei turístic d'allotjament al Masnou, les llars compartides, no recollida en l'ús d'habitatge que contenen les NNUU del PGOU.

Article 2. Objecte

L'objecte d'aquesta Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana es establir una regulació de l'ús de l'allotjament turístic en llar compartida al municipi del Masnou, amb les següents finalitats:

- 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.
- La preservació de la convivència veïnal i el caràcter social i residencial dels barris.
- El respecte dels requeriments mediambientals i de sostenibilitat generals del municipi i de la qualitat de l'espai urbà.

Article 3. Àmbit

L'àmbit de la present modificació es correspon amb el conjunt del terme municipal del Masnou.

Article 4. Iniciativa

Aquesta Modificació de Pla General d'Ordenació Urbana es formula per iniciativa pública de l'Ajuntament de Masnou.

Article 5. Contingut de la documentació

La present modificació puntual de les Normes Urbanístiques del Pla General D'Ordenació Urbana del Masnou està composta per un document unitari, que compren la documentació següent:

1 MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

2 MEMÒRIA DE LA ORDENACIÓ

3 NORMATIVA URBANÍSTICA

4 ÀMBIT I ABAST

5 PLÀNOLS

Article 6. Vigència i aplicació de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana

Aquesta modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i tindrà vigència indefinida.

Les disposicions que s'assenyalen en la present modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana tindran l'obligatorietat del seu compliment per l'ús d'allotjament turístic en llar compartida.

3.2. Reglamentació

Article 7. Definició de l'allotjament turístic en llar compartida i àmbit d'aplicació

1. Té la consideració de llar compartida l'allotjament turístic que és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada de temporada. La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada.
2. Als efectes del Decret 75/2020, es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.
3. No es pot compartir l'habitatge que no estigui degudament habilitat. En cas que la persona propietària d'un immoble tingui el coneixement d'alguna activitat clandestina, té el deure de comunicar-ho a l'Administració competent, així com d'emetre les accions civils corresponents destinades al cessament efectiu de l'activitat turística.
4. La destinació d'una llar compartida ha de ser compatible amb la regulació dels usos del sector on estigui situat i amb la normativa civil que li sigui aplicable.

Article 8. Delimitació de les zones de regulació

Es defineixen dues zones on es regularà l'establiment d'allotjament turístic en llar compartida:

Zona A: La delimitada pel front marítim del municipi i els carrers: Joan Maragall, República Argentina, Av. Generalitat de Catalunya, Fontanills, Tomàs Vives, Sant Miquel i Torrent Umbert.

Zona B: Tot el terme municipal de Masnou que no estigui inclòs en la zona A.

Article 9. Regulació per a la zona A

A la zona A es prohibeix l'establiment d'allotjaments turístics en llar compartida.

Article 10. Regulació per a la zona B

A la zona B s'admeten els allotjaments turístics en llar compartida si aquests es situen en habitatges unifamiliars aïllats amb una superfície de més de 150m² construïts.

En tot cas, l'exercici de l'activitat d'allotjament turístic en llar compartida, es durà a terme a l'immoble destinat a habitatge principal i residència efectiva de la persona titular.

No es podran destinar a allotjament turístic en llar compartida els habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció oficial ni els ubicats en edificis que es trobin en situació de fora d'ordenació del planejament urbanístic.

Article 11. Obligacions dels titular de l'activitat d'allotjament turístic en llar compartida

Per desenvolupar l'activitat d'allotjament turístic en llar compartida, els titulars de l'activitat han de complir els requisits regulats en el Decret 75/2020 de 4 d'agost, o la normativa que es substitueixi, així com qualsevol altre previst en la normativa sectorial o municipal que els sigui aplicable, inclosa la normativa contra incendis.

En la declaració responsable que el titular de l'activitat haurà de presentar per donar d'alta l'allotjament turístic en llar compartida haurà de constar:

- a) Que l'habitatge es situa en una zona urbanística on el planejament urbanístic admet l'ús d'habitatge i l'immoble es conforme al planejament urbanístic.
- b) Que no es troba subjecte a qualsevol dels règims d'habitatge de protecció oficial.
- c) Que la persona titular és la propietària o la persona que aquesta autoritzi expressament, sempre que compleixi les mateixes condicions d'empadronament i residència efectiva exigides a les persones propietàries.

L'ajuntament comprovarà la declaració responsable i si aquesta no fos veraç, la deixarà sense efecte immediatament.

Article 12. Normativa de referència

L'habilitació dels allotjaments turístics en llar compartida a Masnou s'adaptarà a la present normativa, així com al que s'estableix a:

- El Decret 75/2020 de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.
- El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- El Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou i les seves modificacions, en els àmbits que abasten i que contemplen l'ús d'habitatge i/o l'ús residencial.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i totes les disposicions posteriors que en modifiquen articles.
- El Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

4. ÀMBIT I ABAST DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

La delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències d'acord amb la legislació vigent es mostra al plànol I.02 a escala 1/1.000, que abasta tot el terme municipal.

De conformitat amb el que preveu l'article 73.1 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, el Ple de l'Ajuntament del Masnou, amb data 17 de juny de 2021, va acordar suspendre potestativament l'atorgament de llicències i els efectes de les comunicacions prèvies de construcció d'obra nova, d'ampliació, consolidació i rehabilitació integral, les d'obertura, i/o modificació substancial d'activitats, sempre que en tots aquests casos, es tracti d'actuacions relacionades amb l'allotjament turístic en llars compartides, en tot el terme municipal del Masnou.

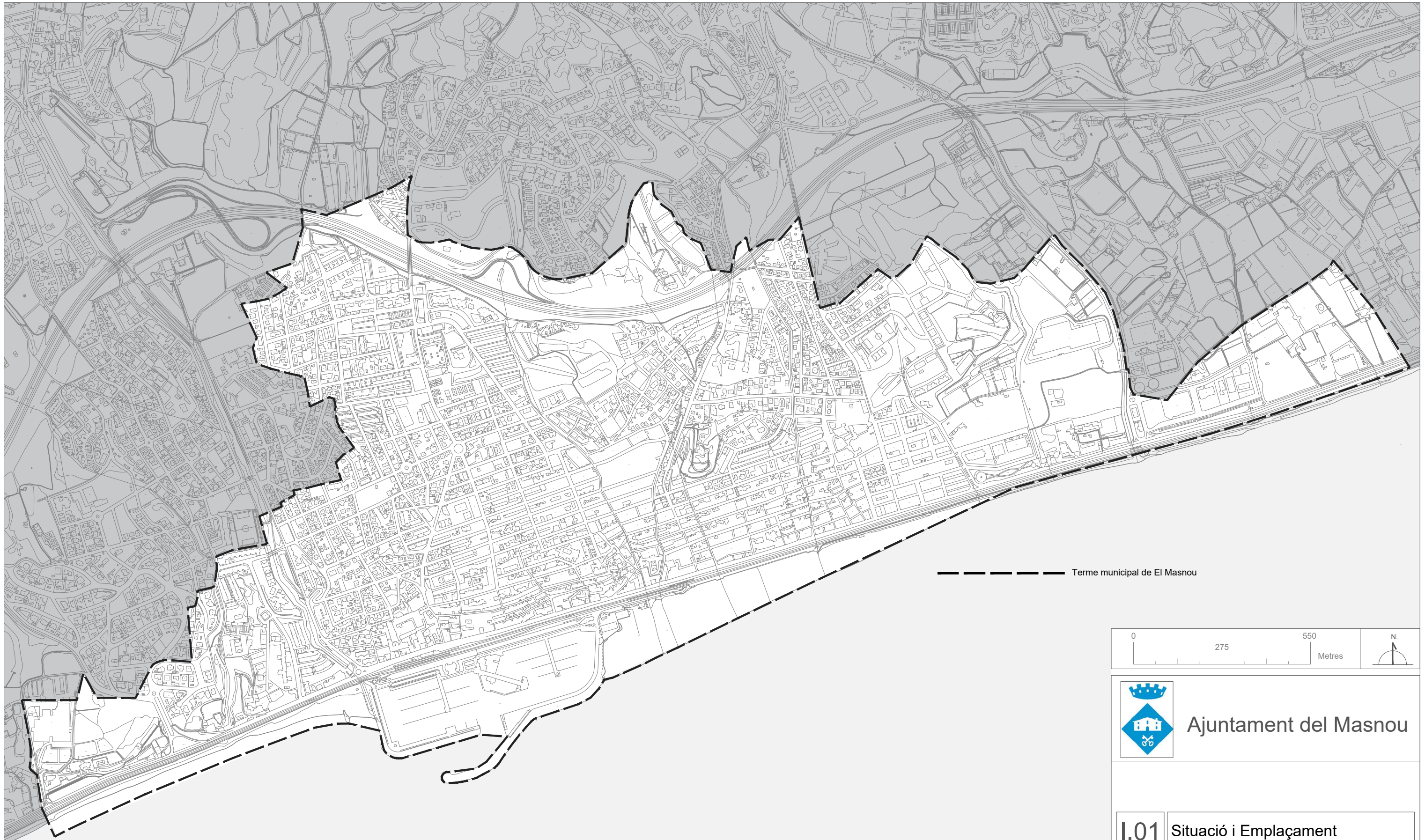
Per aquest motiu, i de conformitat amb el que preveu l'article 74.1 del mateix text legal, un cop sigui aprovada inicialment la present modificació, els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències en aquest àmbit no poden durar més de dos anys, per tant, com a màxim fins el 17 de juny de 2023 o fins que entri en vigor l'aprovació definitiva el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

5. PLÀNOLS

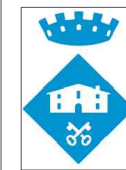
I.01 Situació i Emplaçament

I.02 Àmbit de suspensió de llicències

O.01 Delimitació de zones de regulació



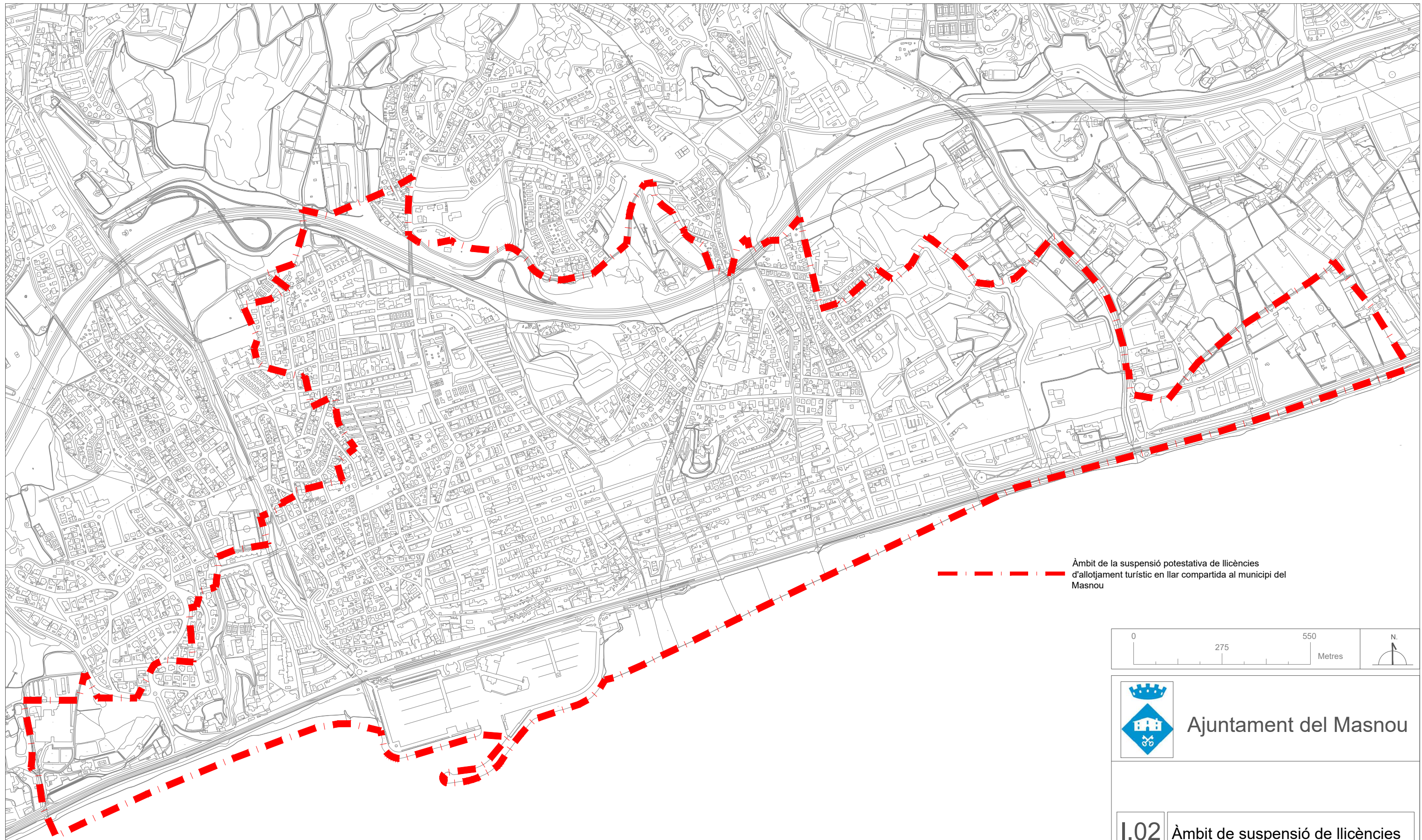
----- Terme municipal de El Masnou



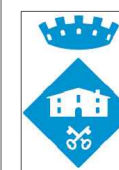
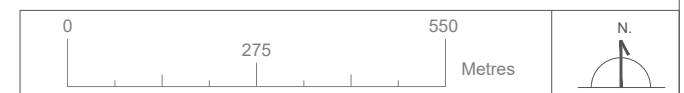
Ajuntament del Masnou

I.01 Situació i Emplaçament

| | | | |
|----------------------------|--|----------------------------|-----------|
| ESCALA | 1/1 100 | Data aprovació inicial | Maig 2022 |
| | | Data aprovació provisional | --- |
| REF. | MpPGOU Allotjament turístic en llar compartida | Data aprovació definitiva | --- |
| EL TÈCNIC | | REGIDOR | |
| SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS | | L'ALCALDE | |



 Àmbit de la suspensió potestativa de llicències
 d'allotjament turístic en llar compartida al municipi del
 Masnou

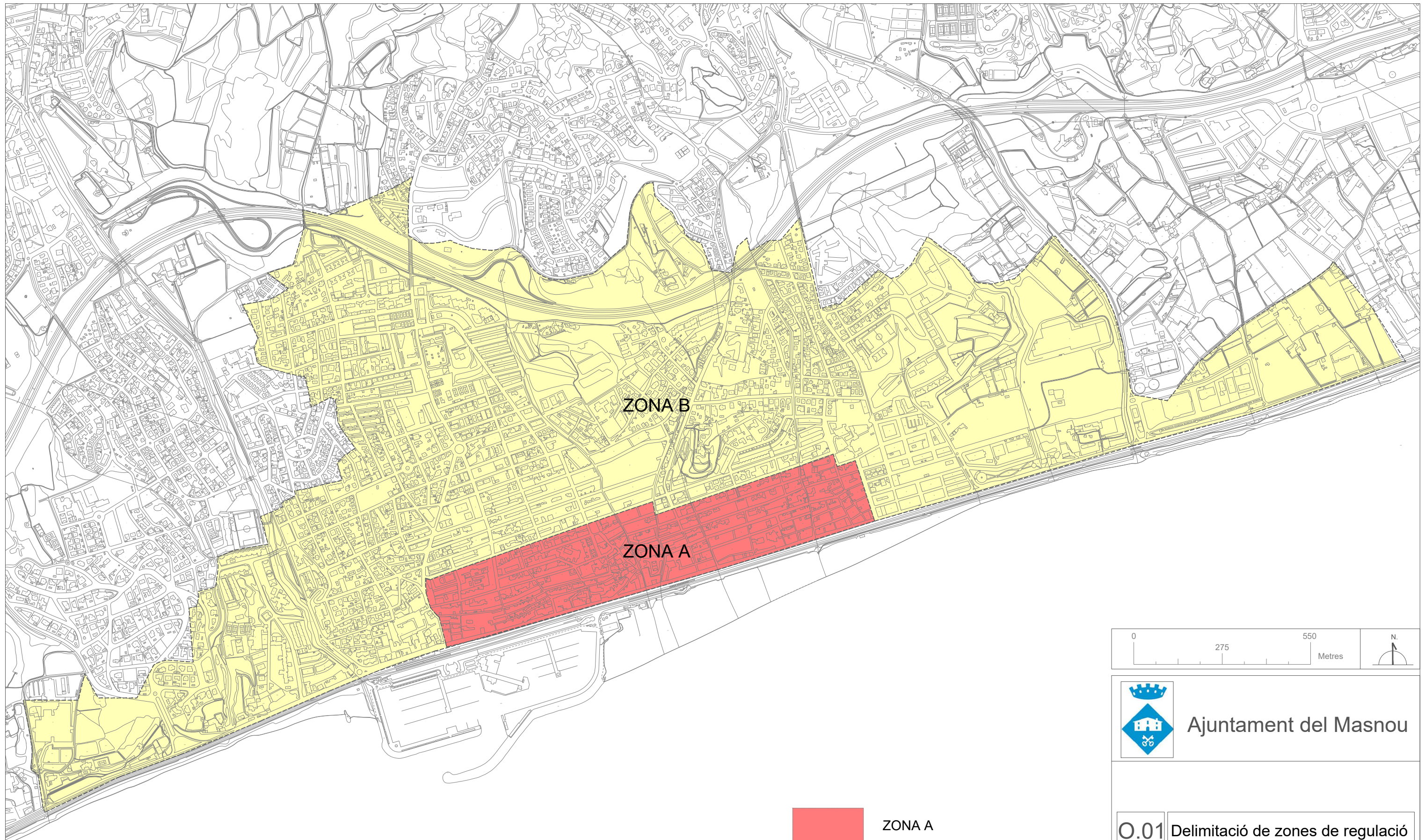


Ajuntament del Masnou

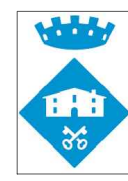
I.02 Àmbit de suspensió de llicències

| | | | |
|--------|--|----------------------------|-----------|
| ESCALA | 1/1 100 | Data aprovació inicial | Maig 2022 |
| | | Data aprovació provisional | --- |
| REF. | MpPGOU Allotjament turístic en llar compartida | Data aprovació definitiva | --- |

| | |
|----------------------------|-----------|
| EL TÈCNIC | REGIDOR |
| SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS | L'ALCALDE |



- ZONA A
- ZONA B



Ajuntament del Masnou

0.01 Delimitació de zones de regulació

| | | | |
|----------------------------|--|----------------------------|-----------|
| ESCALA | 1/1 100 | Data aprovació inicial | Maig 2022 |
| | | Data aprovació provisional | --- |
| REF. | MpPGOU Allotjament turístic en llar compartida | Data aprovació definitiva | --- |
| EL TÈCNIC | REGIDOR | | |
| SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS | L'ALCALDE | | |