

CU: 7  
Expedient:2019 / 069959 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de 8 de maig de 2020, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

L'expedient del Pla especial de regulació dels habitatges d'ús turístic de Sant Pere de Ribes, a estat formulat i tramès per l'Ajuntament.

**Objecte**

Regulació i limitació de l'habitatge d'ús turístic (HUT) al municipi de Sant Pere de Ribes, amb l'establiment d'uns topalls màxims per a diferents àmbits territorials.

**Àmbit d'actuació i descripció de la proposta**

L'àmbit objecte del Pla especial es correspon amb el terme municipal de Sant Pere de Ribes, si bé afecta directament a totes les zones on el planejament urbanístic admet l'ús d'habitatge.

Als efectes del que disposa la Llei del dret a l'habitatge, el pla especial identifica el HUT com un habitatge amb activitats econòmiques, és a dir, que no és domicili habitual i permanent i que s'utilitza per a l'obtenció de rendiments d'activitats econòmiques regulades per la normativa sectorial aplicable, en aquest cas del sector turístic.

La massificació i concentració territorial dels HUTs s'ha fet evident al municipi de Sant Pere de Ribes, amb les següents repercussions negatives que cal reconduir:

- Concentració territorial dels HUTs en àrees amb forta pressió turística, especialment per la proximitat de Sitges.
- Problemàtiques de convivència amb els residents habituals i impactes sobre l'espai públic.
- Impacte en el preu de venda de l'habitatge.
- Disminució del mercat d'habitatge de lloguer per a residents habituals.
- Afecta negativament les possibilitats d'accés a l'habitatge.
- Tensió generada per l'expulsió del resident habitual (gentrificació).

Per això, s'ha considerat necessari la regulació de l'activitat econòmica dels HUTs des del punt de vista urbanístic, per evitar el seu impacte tant al mercat de l'habitatge com al medi i la qualitat ambiental.

Es defineixen quatre zones de característiques homogènies tenint en compte la capacitat d'absorció o tolerància al fenomen de la proliferació de l'ús turístic envers el parc d'habitatges existent:

ZE1, nucli de Ribes i Les Roquetes:

- Només s'admet en habitatges unifamiliars aïllats.
- S'admet un màxim de 2,5% d'HUTS respecte als habitatges actuals.
- Distància mínima de 100 m de separació entre HUTs.



Doc.original signat per:  
Blanca Carreras Mayol  
14/05/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat  
d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0L272V5BYW6DZ7FNKMN8V3VEHZSO79CX

Data creació còpia:  
15/05/2020 10:30:32  
Data caducitat còpia:  
15/05/2023 00:00:00  
Pàgina 1 de 5

**ZE2**, Can Coll/Can Jove, Can Macià, Can Mestre, El Palou Alt, Les Parellades, Les Torres, Mas d'en Serra, Puigmoltó, Sota-Ribes, Vilanoveta:

- Només s'admet en habitatges unifamiliars en totes les seves modalitats.
- S'admet un màxim de 10% d'HUTS respecte als habitatges actuals.
- Distància mínima de 100 m de separació entre HUTs.

**ZE3**, Can Lloses, Can Pere de la Plana, Els Cards, Els Colls, Els Garrofers, Els Vinyals/Can Girabals, Mas Alba, Mas Parés, Rocamar, Torre de Veguer, Vallpineda:

- S'admet un màxim de 15% d'HUTS respecte als habitatges actuals.
- En els edificis plurifamiliars es restringeix al 5%.

**ZE4**, Can Puig Tecnològic, Disseminats, Rocamar terciari, Vilanoveta industrial:

- La implantació dels HUTs dependrà del que admeti el règim urbanístic del sòl i les determinacions del PGOUM.

Així, el document urbanístic estableix un grau d'admissió dels HUTs a partir d'un percentatge que s'aplica als habitatges existents (segons el cadastre en la data d'aprovació inicial del present document), per la qual cosa s'obté un número absolut de nous HUTs per a cada zona específica determinada.

En resum, el document fa constar que el municipi compta actualment amb 352 HUTs (2,55% del total d'habitatges del municipi). El present Pla especial permet un potencial de 397 nous HUTs que sumats amb els existents suposarien un total de 746 HUTs (6,5% del total d'habitatges existents al municipi).

L'Ajuntament inclourà en el Cens d'Habitatges d'Ús Turístic, de caràcter electrònic i subjecte al principi de publicitat, la informació actualitzada sobre els HUTs autoritzats per a cadascuna de les zones, així com la relativa a les baixes que es produeixin.

#### **Planejament vigent**

El planejament territorial vigent al municipi és el Pla territorial metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 20/4/2010 i publicat en el DOGC de 12/5/2010.

El planejament urbanístic vigent és la Revisió del Pla general d'ordenació urbana municipal de Sant Pere de Ribes (PGOU), aprovat definitivament el 17 d'octubre de 2001 i publicat al DOGC el 21 de novembre de 2001.

#### **Tramitació municipal i informes d'organismes sectorials**

##### Tramitació municipal:

La Junta de Govern Local de Sant Pere de Ribes, en data 30 de juliol de 2019, va aprovar inicialment el Pla especial urbanístic per a la regulació dels habitatges d'ús turístic.

El document va estar sotmès a informació pública mitjançant la publicació de l'anunci d'aprovació inicial al DOGC de 7 d'agost de 2019, al BOPB de 6 d'agost de 2019, al Diari Ara de 6 d'agost de 2019 i al taulell d'anuncis municipal. Segons consta al certificat municipal, durant aquest període no s'han presentat al·legacions.



El Ple de la Corporació de data 17 de desembre de 2019 va aprovar provisionalment l'esmentat Pla especial urbanístic.

Informes d'organismes sectorials:

La Direcció General de Turisme del Departament d'Empresa i Coneixement, en data 9 d'octubre de 2019 emet informe favorable, perquè considera que en termes generals la proposta convergeix amb els principis establerts en el Pla Estratègic de Turisme de Catalunya 2018-2020.

La Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment, en data 7 de novembre de 2019 emet informe favorable.

**Normativa**

El document compta amb una normativa urbanística.

**Valoració de l'expedient**

La formulació del present Pla especial s'empara en la facultat atorgada per l'article 92.2.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, en virtut del qual es poden redactar aquestes figures de planejament derivat per a ordenar la incidència i els efectes urbanístics, ambientals i sobre el patrimoni urbà, que les activitats produeixen sobre el territori, sempre que no alterin els usos principals establerts pel planejament urbanístic general.

La memòria del document posa de manifest que el turisme a Sant Pere de Ribes s'ha convertit en un fenomen creixent que condiona les relacions socials i l'activitat econòmica. Tot i que el document reconeix certes avantatges de l'ús d'habitatge turístic de cara al desenvolupament i creixement econòmic del municipi, posa de relleu els diversos aspectes negatius que ha comportat la proliferació d'aquesta activitat.

Com a consideracions generals, en aquest document es destaca l'escassetat d'habitatges assequibles en el mercat de compra-venda; l'escassetat d'oferta i preus molt elevats en el mercat de lloguer; les especials dificultats en el primer accés a l'habitatge, i la important problemàtica de veïnatge generada per l'activitat dels HUTs en especial als nuclis de Ribes i Roquetes que és on es concentra la major part de la població.

Així, la regulació de l'activitat d'HUTs es promou amb l'objecte d'evitar les disfuncions de compatibilitat que aquesta activitat genera amb l'ús d'habitatge, fent prevaldre el dret a l'habitatge habitual per sobre del seu ús eventual.

D'acord amb la normativa sectorial en matèria d'habitatge i turística, l'ús d'habitatge turístic resta inclòs dins l'ús general d'habitatge, entès com aquell allotjament en edificacions o estances de propietat i ús individual, per contraposició a l'ús hoteler que ve definit com aquell ús d'allotjament de caràcter col·lectiu en edificis en propietat en indivís.

El document determina que els HUTs només es poden admetre en els immobles que tinguin la condició legal d'habitatge, als quals el planejament urbanístic atorgui una qualificació que admeti l'ús d'habitatge, i sempre i quan es compleixi amb tots els



Doc. original signat per:  
Blanca Carreras Mayol  
14/05/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0L272V5BYW6DZ7FNKMN8V3VEHZSO79CX

Data creació còpia:  
15/05/2020 10:30:32  
Data caducitat còpia:  
15/05/2023 00:00:00  
Pàgina 3 de 5

paràmetres fixats per a la zona urbanística assignada. No s'admeten els HUTs en edificacions que es trobin en situació de fora d'ordenació.

A partir de la diagnosi i problemàtica descrita a la memòria justificativa, es proposa una regulació urbanística específica de la referida activitat turística, amb la limitació del número màxim d'HUTs en cadascun dels àmbits delimitats, la determinació de les tipologies on aquesta activitat pot ser admissible, i la fixació d'una distància mínima entre HUTs.

S'observa que la proposta no comporta cap alteració dels usos i paràmetres fixats pel planejament urbanístic vigent. És una decisió adoptada per l'Ajuntament, de competència i control estrictament municipal, que no contradiu el planejament territorial i urbanístic vigents ni la legislació urbanística.

#### Fonaments de dret

La Disposició Addicional Tercera en el seu apartat 3er i 4art del Reial Decret 463/2020, de 14 de març, pel que es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, segons la redacció donada pel Reial Decret 465/2020, de 17 de març preveu per determinats procediments que, malgrat estan inicialment afectats per la suspensió general de termes i terminis de l'apartat 1r, es puguin rehabilitar els terminis inicialment suspesos i continuar amb la seva tramitació.

El present expedient relatiu al Pla especial de regulació dels habitatges d'ús turístic de Sant Pere de Ribes, en tant que preveu Regulació i limitació de l'habitatge d'ús turístic (HUT) al municipi de Sant Pere de Ribes, amb l'establiment d'uns topalls màxims per a diferents àmbits territorials, es considera indispensable per a la protecció de l'interès general/o funcionament bàsic dels serveis tota vegada que la regulació de l'activitat econòmica dels HUTS des del punt de vista urbanístic, suposarà una eina per l'Administració per evitar el seu impacte tant al mercat de l'habitatge com al medi i la qualitat ambiental.

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

Vist l'article 67 i següents del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, relatiu als plans especials.

Vist l'article 92.2.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, relatiu a la possibilitat de redactar plans especials per a ordenar la incidència i els efectes urbanístics, ambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen sobre el territori, sempre i quan no alterin els usos principals establerts pel planejament general.

Vista la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Vist el Decret 159/2012, de 20 de novembre d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.



**Acord**

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

-1 Rehabilitació del termini administratiu suspès per aplicació de la Disposició addicional tercera, del Reial Decret 463/2020, de 14 de març, pel que es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, segons la redacció donada pel Reial Decret 465/2020, de 17 de març de l'expedient 2019/69959/B relatiu al Pla especial de regulació dels habitatges d'ús turístic de Sant Pere de Ribes, d'acord amb la motivació que es recull en els fonaments de dret.

-2 Aprovar definitivament el Pla especial de regulació dels habitatges d'ús turístic de Sant Pere de Ribes, formulat i tramès per l'Ajuntament.

-3 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.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Blanca Carreras Mayol  
La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme del Penedès

Signat electrònicament



Doc.original signat per:  
Blanca Carreras Mayol  
14/05/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat  
d'aquest document a l'adreça web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat)

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0L272V5BYW6DZ7FNKMN8V3VEHZSO79CX

Data creació còpia:  
15/05/2020 10:30:32  
Data caducitat còpia:  
15/05/2023 00:00:00  
Pàgina 5 de 5