

II.- Que, en evacuació el tràmit conferit i davant el notori interès legítim que ostenta el nostre Grup Municipal, per mitjà del present formulem les següents

AL·LEGACIONS

PRÈVIA.- L'objectiu de la presentació d'aquestes al·legacions és posar de manifest les mancances que trobem a l'articulat de la 'Regulació de les condicions d'emplaçament pels Habitatges d'Ús Turístic i dels establiments destinats a allotjament temporal al municipi de l'Hospitalet de Llobregat', per a que dita normativa d'àmbit municipal assoleixi els objectius fixats en la seva pròpia exposició de motius, dins de la memòria *ad hoc* elaborada per l'ADU (Agència de Desenvolupament Urbà):

"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. Cal ordenar el nombre d'habitatges d'ús turístic i d'establiments destinats a l'allotjament temporal a l'Hospitalet, de manera que no es causi un detriment significatiu del nombre d'habitatges destinats a habitatge principal".

Així mateix, l'objectiu del present document és deixar constància, dins del període d'exposició pública, de la detecció dels buits jurídics i normatius de la normativa urbanística que integra la modificació de planejament aprovada inicialment i l'esmena dels articles que considerem contraproductius. Com a Grup Municipal, farem propostes de millora i complementàries, algunes d'elles plantejades com a annex a les al·legacions, donat que no són pròpiament urbanístiques i per tant, sent estrictes, estarien fora de l'àmbit regulatori d'aquesta modificació del Pla General Metropolità.

No obstant, vagi per davant que el nostre Grup Municipal defensa la implementació d'un model d'allotjament turístic anàleg al que serà aprovat en properes dates per l'Ajuntament de Palma de Mallorca segons el qual **QUEDA PROHIBIT L'ARRENDAMENT D'HABITATGES PER A USOS TURÍSTICS EN ZONES RESIDENCIALS I EDIFICIS PLURIFAMILIARS**, per tal d'evitar situacions futures insostenibles com les produïdes en aquell municipi en que el creixement d'habitatges d'ús turístic ha estat absolutament descontrolat, tant pel seu número com pel seu desenvolupament al marge de la legalitat vigent.

La finalitat d'aquesta mesura no és altra que, per una banda, **preservar el drets d'accés a un habitatge per part dels residents i els treballadors enfront a la pressió de la demanda per a ús turístic**, i, per l'altra **facilitar i millor la convivència en les comunitats de veïns i el seu entorn més proper.**

Dit l'anterior, la primera esmena dins d'aquest període de consultes públiques seria, **demanar l'AMPLIACIÓ DE LA MORATÒRIA DURANT UN TERMINI DE 2 ANYS, en concórrer els requisits que a tals efectes s'estableixen en l'article 74.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya en relació amb els seus articles 73.1 i .2**, i ampliar així el temps de negociació i millora de la regulació dels HUTs a la ciutat, donat l'impacte sobre el model de ciutat i la vida de les veïnes de l'Hospitalet de Llobregat.

PRIMERA.- Article 3: normativa de referència

És del tot rellevant que dintre del llistat de normativa que es detalla en aquest precepte, per molt que ho sigui a títol enunciatiu, que es mencioni explícitament una disposició reglamentària essencial en l'àmbit de l'habitatge com és el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, en ser la norma reglamentària que concreta

SEGONA.- Article 5: obligacions del titular de l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

Per tal d'assegurar i reforçar el contingut de les obligacions que s'estableixen en aquest article, aquest precepte hauria d'incloure la PRECEPTIVA INSPECCIÓ MUNICIPAL d'aquests habitatges tant en el moment en què s'inicia l'activitat com per cada any de vigència de la mateixa des de l'atorgament de la llicència o des de la data de presentació de la comunicació prèvia i/o declaració de responsabilitat, segons el cas, amb la finalitat de vetllar per l'efectiu i rigorós respecte a les exigències establertes en el Decret 159/2012 i en el ja referit Decret 141/2012.

TERCERA.- Article 7: subjecció a la zonificació del planejament urbanístic.

III.1.- En regular la prevalença de la zonificació del planejament urbanístic com a condició inexcusable d'implantació d'habitatges d'ús turístic i d'establiments destinats a allotjament temporal, s'hauria d'afegir un 4^t epígraf destinat a l'establiment d'unes *ratios* de densitat poblacional que servissin com a llindar màxim per establir el número de d'activitats d'allotjament turístic que poden existir al municipi, en funció de cada districte o barri.

El redactat d'aquest nou apartat de l'article 7 podria ser el següent:

"Per a garantir l'equilibri entre habitatges d'ús residencial i d'ús turístic, quan els HUTs suposin un 5% del total d'habitatge en zones altament poblades i amb index de densitat de població per sobre de la mitjana catalana o de la ciutat d'Hospitalet, no es podran concedir més llicències d'habitatges d'ús turístic".

III.2.- En quant a l'epígraf 3 d'aquesta article 7, hem de manifestar la nostra frontal oposició al seu contingut, partint de la premissa que, tal com va assenyalar recentment la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona de la Generalitat de Catalunya, **les residències d'estudiants han de acreditar l'exclusivitat d'ús de residència d'estudiants i la seva efectiva vinculació amb una activitat docent en actiu que justifiqui el preceptiu ús principal docent dins del sistema d'equipaments.**

Dit amb altres paraules, l'encaix de la residència d'estudiants dins de la tipologia d'establiments d'allotjament temporal ha de quedar justificada en cada cas d'acord amb l'esmentat criteri, no sent en absolut admissible considerar-lo com a tal de forma genèrica i per a tots els casos. Aquesta concepció de tot tipus de residències d'estudiants *per se* com a equipament docent suposa un greuge comparatiu, en equiparar-se amb els Col·legis Majors que veritablement ofereixin un programa docent, formatiu i discursiu com a complement a les aules universitàries, sense cap raó objectiva que així ho justifiqui.

QUARTA.- Article 8: condicions d'emplaçament dels habitatges d'ús turístic.

Al fil del que ja hem esgrimit en relació amb l'article 7, en aquest precepte també hauria d'afegir-se un condicionament relatiu a la **prohibició d'implantació d'habitatges turístics en aquells districtes i/o barris en què la densitat de població sigui superior a la mitjana de la comarca en què es troba el nostre municipi (Barcelonès)**, que actualment se situa en els 15.425 hab/km², segons dades extretes de l'Institut d'Estadística de Catalunya corresponents a l'any 2017.

CINQUENA.- Article 14: acreditació de les condicions urbanístiques d'emplaçament.

V.1.- En quant a l'acreditació davant l'Ajuntament del compliment de les condicions urbanístiques d'emplaçament que es fixa en aquesta normativa, sol·licitem que **s'afegeixi un requisit**, pel que fa tant al seu apartat a) com el seu apartat b), que permeti **garantir l'existència d'un termini mínim raonable entre un ús ordinari residencial dels habitatges existents a l'edifici i la seva transformació a un ús turístic, per tal d'evitar actuacions abusives i fraudulentas del propietari o propietaris dels habitatges afectats que tinguin per finalitat fer fora amb celeritat als seus actuals arrendataris -pujada sobtada de preus, etc.- per tal de poder explotar turísticament el mateix.**

El redactat d'aquesta nova condició podria ser el següent, en quant a l'obtenció del títol habilitant d'habitatge d'ús turístic:

*"1.- Que l'activitat sol·licitada se situa en un edifici exclusivament destinat a ús d'habitatge en la modalitat d'allotjament turístic o bé en convivència amb altres usos declarats compatibles en l'article 11 d'aquesta normativa, però en cap cas amb l'ús d'habitatge principal. **A aquests efectes s'exigirà que en l'immoble no hagi existit l'ús d'habitatge principal almenys durant els dos anys immediatament anteriors a la data en què es formalitzi dita sol·licitud**".*

I, pel que fa a l'obtenció del títol habilitant d'un establiment d'allotjament temporal:

*"1.- Que l'activitat sol·licitada se situa en un edifici exclusiu per a ús residencial o bé en convivència amb altres usos declarats compatibles en l'article 11 d'aquesta normativa, però en cap amb l'ús d'habitatge principal. **A aquests efectes s'exigirà que en l'immoble no hagi existit l'ús d'habitatge principal almenys durant els dos anys immediatament anteriors a la data en què es formalitzi dita sol·licitud**".*

V.2.- En coherència amb allò ja al·legat en referir-nos a l'article 5 de la normativa urbanística, l'acreditació de les condicions urbanístiques de l'emplaçament amb vistes a l'obtenció del títol habilitant que correspongui en cada cas **hauria de passar necessàriament per una inspecció inicial per part dels responsables municipals que donés l'imprescindible vist-i-plau a l'habitatge o establiment, en el sentit de validar que es compleixen amb els requisits establert als Decrets ja esmentats 141/2012 i 159/2012;** i, així mateix, **aquesta inspecció hauria de reiterar-se un cop a l'any, com a requisit inexcusable per a la renovació del títol habilitat obtingut.**

SISENA.- CONSIDERACIONS COMPLEMENTÀRIES

A continuació destacarem dos aspectes de caràcter essencial que haurien de quedar reflectits en la regulació dels habitatges d'ús turístic i dels establiments d'allotjament temporal que en faci aquest Ajuntament, ja sigui a través de la modificació de planejament urbanístic que aquí ens ocupa i/o per mitjà de les pertinents modificacions de les ordenances municipals dictades en l'àmbit fiscal i del civisme i la convivència, entre d'altres:

- (i) **IMPOST SOBRE ELS BÉNS IMMOBLES: fixació d'un recàrrec en la quota de l'IBI que gravi a aquells immobles destinats a aquests usos de**

caire turístic, amb la finalitat de materialitzar 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, tal i com així ve proclamat per la Memòria d'aquesta modificació del PGM, com hem vist.

- (ii) CIVISME I CONVIVÈNCIA: davant la manca de normativa municipal existent en l'actualitat, és del tot imprescindible i urgent que per part de l'Ajuntament s'aprovi una ordenança específica o es modifiqui l'actual Ordenança del Civisme i la Convivència per tal que es contempli expressament les peculiaritats d'aquesta activitat turística en aquests habitatges i establiments d'allotjament temporal, amb un règim d'inspecció, control i sanció propi que estableixi amb claredat les conseqüències derivades de l'incompliment de la normativa, preveient multes econòmiques, la suspensió o clausura de l'activitat, la revocació del seu títol habilitant, la impossibilitat de tornar a exercir dita activitat durant un determinat període de temps, etc.

Entre aquestes mesures, i a l'empara de l'article 103 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, s'hauria de preveure, com un mecanisme dirigit a què l'empresa o la persona presumptament infractora reparés els perjudicis causats i corregís les irregularitats administratives comeses, la possibilitat que l'habitatge o establiment en qüestió fos inclòs a una borsa d'habitatges de lloguer destinats a polítiques socials, que seria tutelada i gestionada pel propi Ajuntament.

Així mateix, aquesta regulació hauria d'establir mesures de prevenció i reacció per part del Consistori per tal d'eradicar les molèsties que en matèria de seguretat ciutadana, ordre públic i contaminació acústica poden experimentar els veïns colindants a l'edifici a on es desenvolupa l'activitat turística com a conseqüència d'aquesta, tots ells àmbits en els quals l'Ajuntament gaudeix de competències en virtut de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local i el Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei

municipal i de règim local de Catalunya.

I, en la seva virtut,

SOL·LICITO: que es tingui per presentat aquest escrit i s'accepti, per evacuat el tràmit d'informació pública a l'aprovació inicial de la Modificació del Pla General Metropolità per a la regulació de les condicions d'emplaçament dels habitatges d'ús turístic i dels establiments destinats a allotjament temporal al municipi de Hospitalet de Llobregat en nom del GRUP MUNICIPAL CUP-POBLE ACTIU i, en el seu mèrit, s'introdueixin al mateix les modificacions que se'n deriven de les al·legacions contingudes en el cos d'aquest escrit.

L'Hospitalet de Llobregat, a 30 d'abril de 2018.

Signat: En/Na xxx

Grup municipal CUP-POBLE ACTIU

