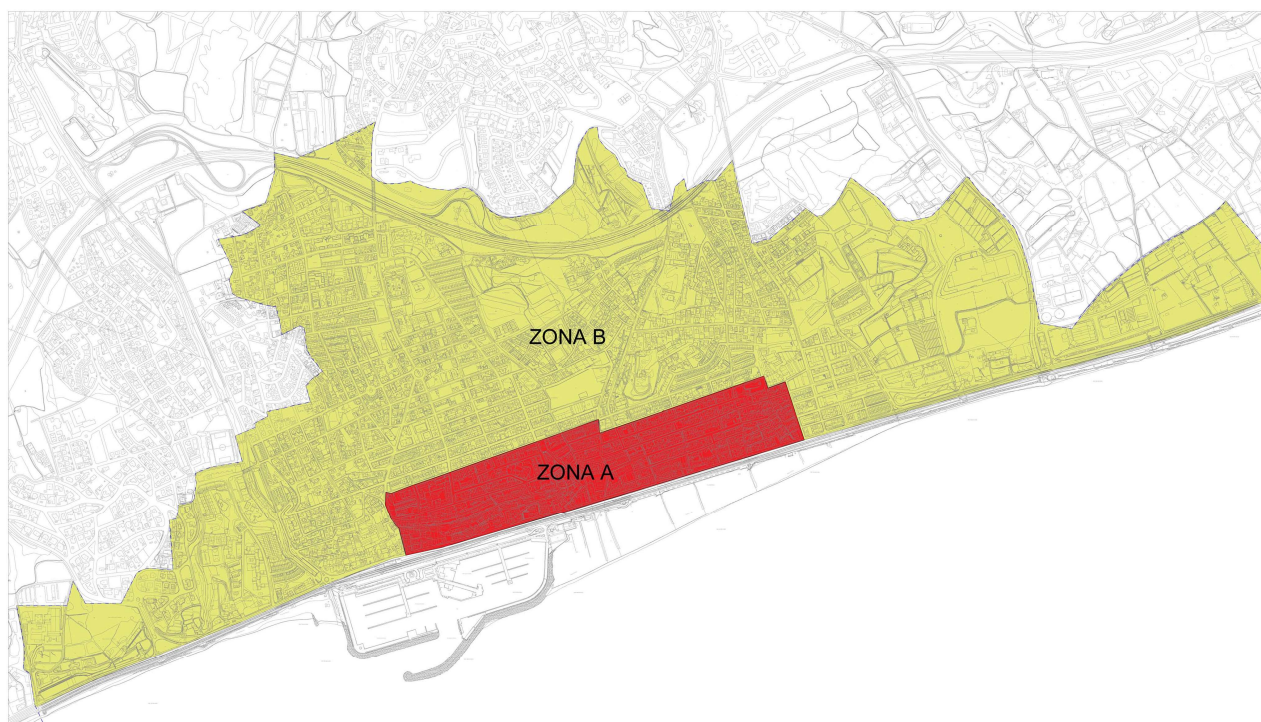




modificació puntual del pla general d'ordenació de:

El Masnou

per a la regulació de l'habitatge d'ús turístic

març 2019

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

3.3 Disposició Transitòria

4. ÀMBIT I ABAST

5 PLÀNOLS

I.01 Situació i Emplaçament

I.02 Àmbit de suspensió de llicències

I.03 Habitatges d'ús turístic al municipi, estat actual

I.04 Habitatges d'ús turístic en edificis plurifamiliars, estat actual

O.01 Delimitació de zones de regulació

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Introducció

1.1.1 L'habitatge d'ús turístic

La ciutat de Barcelona s'ha convertit en un pol d'atracció turística global que ja s'està fent extensiu al seu entorn metropolità com és el cas del Masnou. En aquest sentit, el sector turístic està esdevenint un element clau de l'economia del país.

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.

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 d'inconvenients a 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.

La massificació del turisme també comporta pels visitants una pèrdua de l'atractiu al convertir-se en zones temàtiques que perden la seva originalitat i autenticitat.

Tots aquestes aspectes porten a que sigui necessària una regulació de l'ús de l'habitatge turístic perquè la seva implantació en el municipi del Masnou s'efectuï d'una manera adequada i sostenible, tenint en compte l'estructura dels diferents teixits que componen la seva trama urbana.

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, 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.

En primer lloc, cal dir que la primera concessió de llicència d'habitatge d'ús turístic es produeix l'any 2013. La darrera concessió ve limitada per la suspensió de llicències aprovada el 7 de juny de 2018. Així doncs, es disposa de dades per analitzar el període 2013 – 2018.

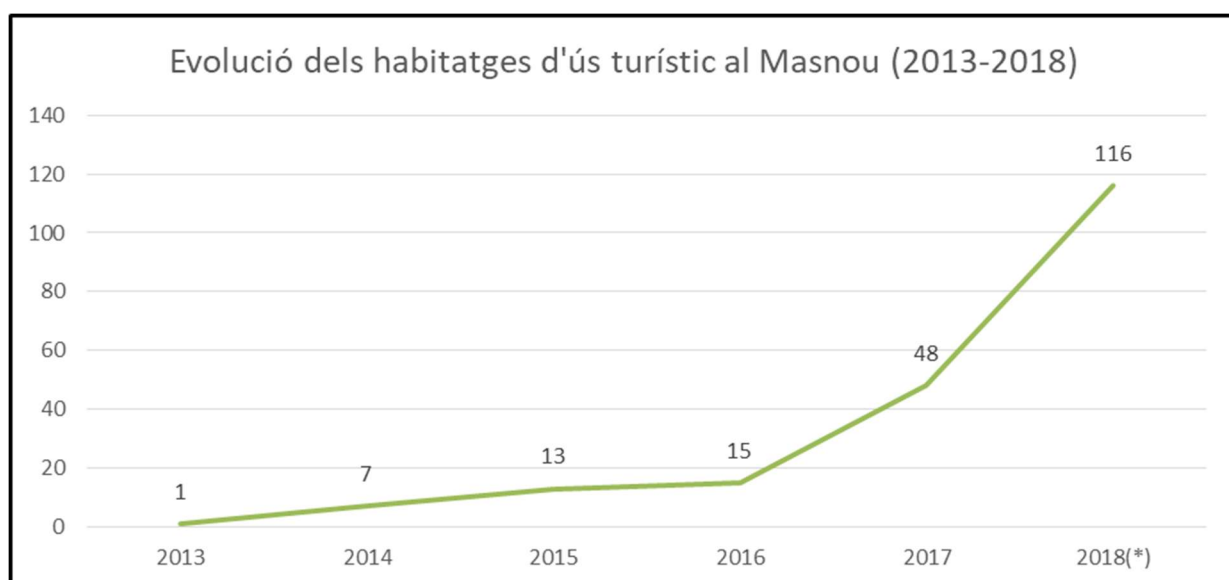
L'any 2018 es tenen registrades 48 altes entre l'1 de gener i el 7 de juny. Per tal de fer una anàlisi més correcta de tota la sèrie, farem una projecció a futur de les dades del 2018: així suposarem que al ritme dels primers 157 dies, les 48 altes es podrien haver convertit en 116 llicències concedides durant tot l'any.

D'aquesta manera, el quadre resum de les dades d'aquest sis anys seria el següent:

Evolució dels habitatges d'ús turístic al Masnou (2013-2018)						
Any	Altes		Baixes		Total	
2013	1	0,5%	0	0,0%	1	0,5%
2014	8	3,9%	1	16,7%	7	3,5%
2015	15	7,3%	2	33,3%	13	6,5%
2016	15	7,3%	0	0,0%	15	7,5%
2017	51	24,8%	3	50,0%	48	24,0%
2018(*)	116	56,3%	0	0,0%	116	58,0%
TOTAL	206		6		200	

(*) Dades extrapolades a tot l'any complet

A la vista d'aquestes xifres, s'arriba a la conclusió que des del 2013 hi ha una tendència constant a l'alça que s'accelera a partir del 2017. Aquesta dada es veu encara amb més claredat al gràfic següent:



Igualment, observem que les baixes del sexenni en estudi són pràcticament irrellevants, pel que cal suposar que l'activitat és prou rendible en tots els casos o bé que els propietaris que han accedit a obtenir la llicència ho perceben com un valor de futur.

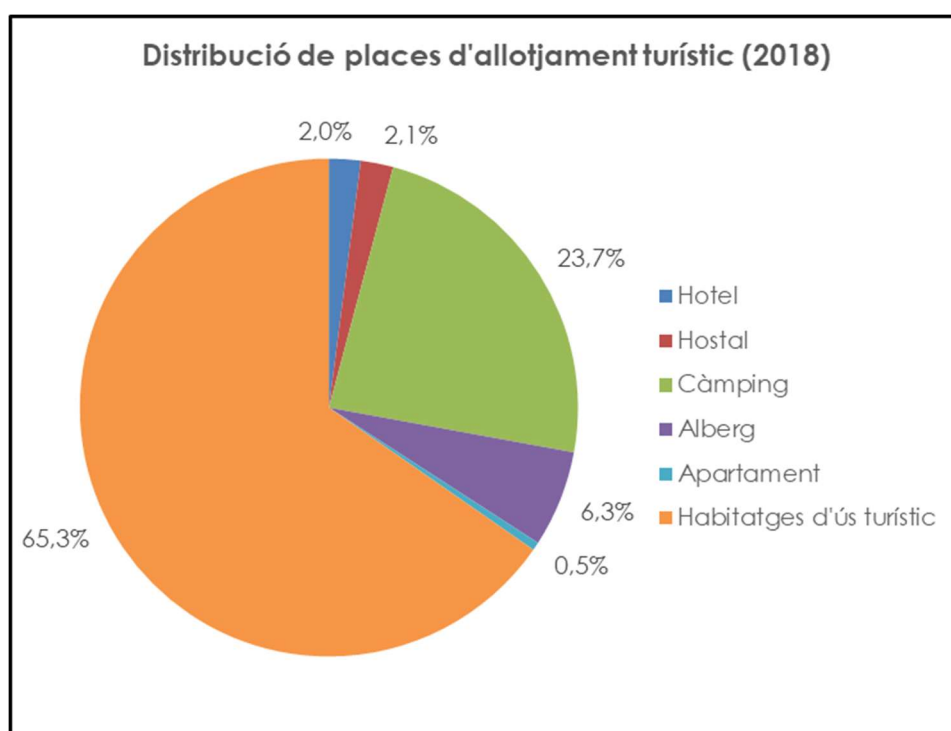
A la següent taula, ordenada per trimestres, s'observa que la quantitat de sol·licituds denegades resulta irrellevant, pel que cal concloure que les condicions establertes les compleixen ja la majoria dels habitatges:

Llicències d'habitatges d'ús turístic sol·licitades, concedides i denegades (2013-2018)																						
	2013				2014				2015				2016				2017				2018	
	1º trim	2º trim	3º trim	4º trim	1º trim	2º trim	3º trim	4º trim	1º trim	2º trim	3º trim	4º trim	1º trim	2º trim	3º trim	4º trim	1º trim	2º trim	3º trim	4º trim	1º trim	2º trim
llicències concedides	0	1	0	0	2	0	6	0	2	7	4	2	1	3	3	8	9	16	11	15	26	23
llicències denegades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
llicències sol·licitades	0	1	0	0	2	0	6	0	2	7	4	2	1	3	3	8	9	16	11	15	26	24

Pel que fa al pes relatiu dels diferents tipus d'allotjaments turístics existents al Masnou, la següent taula ens aporta les dades del 2018:

Distribució de les places d'allotjament turístic (2018)			
tipus	nº establiments	nº places	
Hotel	2	31	2,0%
Hostal	2	32	2,1%
Càmping	1	360	23,7%
Alberg	1	95	6,3%
Apartament	1	8	0,5%
Habitatges d'ús turístic	133	991	65,3%
Total	140	1517	

Tal i com es veu en el gràfic següent, el pes dels habitatges d'ús turístic a finals del 2018 representa ja més de la meitat del total(65%):

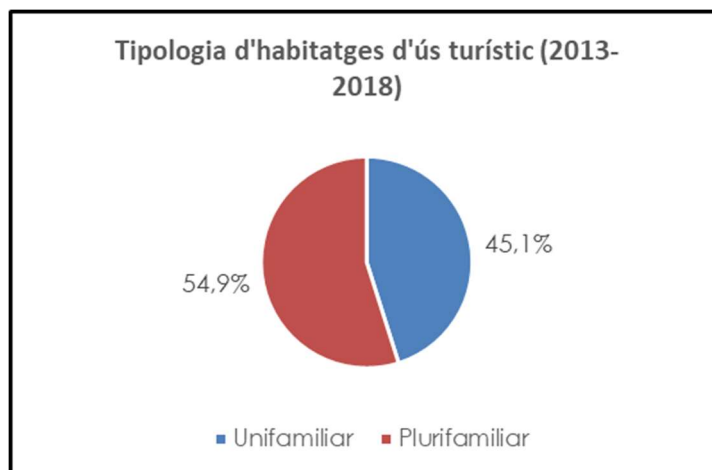


A més, si no comptéssim l'alberg de la Generalitat, destinat en aquests moments a altres funcions, i no es comptés el càmping, i es limitessin les dades a les pernoctacions en hotels, hostals, apartaments turístics i habitatges d'ús turístic, aquest percentatge s'enfilaria fins a un 93% del total.

Altra dada interessant és analitzar quin tipus d'habitatge s'està utilitzant per realitzar aquesta activitat. A la taula següent es recullen la distribució dels habitatges amb llicència d'ús turístic segons tipologia d'habitatge unifamiliar o plurifamiliar.

Tipologia d'habitatges d'ús turístic (2013-18)		
	Quantitat	%
Unifamiliar	60	45,1%
Plurifamiliar	73	54,9%
Total	133	

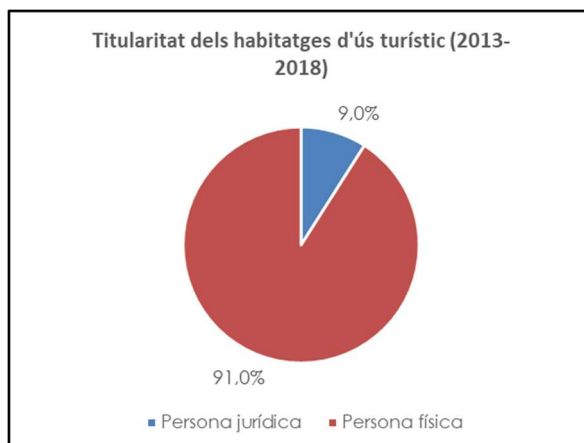
A partir d'aquestes dades i en el gràfic següent es pot deduir que l'activitat d'habitatge d'ús turístic es distribueix casi a meitats iguals entre una i altre tipologia, o dit d'una altra manera, sembla que per desenvolupar aquest tipus d'activitat la tipologia de l'habitatge no es determinant.



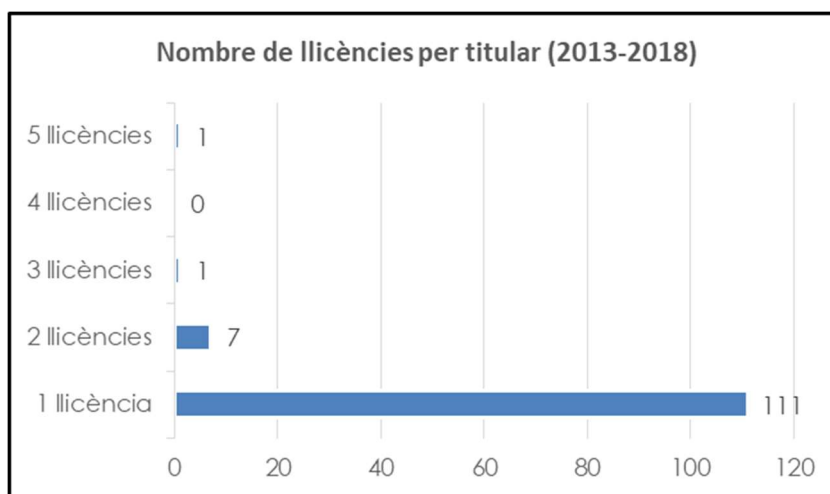
Pel que fa a la titularitat de l'habitatge les dades de la taula següent son bastant concloents:

Titularitat dels habitatges d'ús turístic (2013-18)		
	quantitat	%
Persona jurídica	12	9,0%
Persona física	121	91,0%
Total	133	

La major part de les llicències són demanades per persones físiques i una molt petita part estan en mans d'empreses. Igualment afegir que les persones físiques son titulars d'una sola llicència, essent excepcional el cas de dos llicències en mans d'una sola persona.



En relació amb la possibilitat que es doni una concentració de llicències d'ús turístic, les dades semblen desmentir-ho:



Cal suposar doncs que fins aquest moment, els sol·licitants son en gran part els mateixos propietaris i que l'atomització de l'oferta no ha permès l'arribada d'operadors i fons de capital, que probablement necessiten un estoc mínim que sols es pot aconseguir a partir d'edificis complets.

Pel que respecta a la relació entre habitatge construït i habitatge destinat a ús turístic que es mostra en la següent taula:

Relació d'habitatges iniciats, acabats i llicències d'habitatge d'ús turístic (2013-2018)						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
habitatge acabat	7	4	5	15	2	6
habitatge iniciat	8	6	15	27	158	72
habitatge d'ús turístic	1	8	15	15	51	49 (*)

La primera observació a realitzar seria l'increment clar i accelerat de l'habitatge d'ús turístic. La segona, seria l'aportació pràcticament nul·la d'habitatge acabat en el període d'estudi, fruit amb tota seguretat de la crisi viscuda els anys anteriors.

La tercera observació faria referència a l'habitatge iniciat. En aquest punt, caldria fer notar que al 2017, l'increment importantíssim que es produeix és conseqüència directa de la promoció Immobiliària a l'antiga fabrica Dogi i que per tant, sigui més significativa la dada del 2018. Tot i això, sembla clara la tendència a l'alça dels habitatges iniciats i la possibilitat que aquest producte vagi en part als operadors i inversors per a destinar-los a habitatge d'ús turístic és ben real, segons quina sigui la reglamentació al respecte.

Altra informació significativa és la que reflexa la següent taula, relativa als habitatges plurifamiliars que tenen com a mínim un habitatge d'ús turístic a la comunitat.

Relació d'habitatges turístics en edificis plurifamiliars				
adreça		habitatges		
carrer	número	turístics	totals	%
Capità Maristany Noms	1	2	2	100%
Mestres Villà	127	2	2	100%
Prat de la Riba	19	2	4	50%
Enric Granados	2	1	2	50%
Cusí i Fortunet	59	1	2	50%
Josep Llimona	7	1	2	50%
Kennedy	55	1	2	50%
Lluís millet	133	1	2	50%
Mossen Cinto Verdaguer	10	2	5	40%
Barcelona	35	1	3	33%
Joan I lampallas	7	1	3	33%
Sant Miquel	108	1	3	33%
Jaume Bertran	7	1	4	25%
Mossen Cinto Verdaguer	12	1	4	25%
Sant Agustí	14	1	4	25%
Sant Bru	33	1	4	25%
Sant Miquel	36	1	4	25%
Pere grau	13	3	13	23%
Adra	10	1	5	20%
Barcelona	33	1	5	20%
Capità Miranbell	39	1	5	20%
Italia	22	1	5	20%
Prat de la Riba	98	1	5	20%
Torrent Umbert	14	1	6	17%
Mossen Cinto Verdaguer	53	4	28	14%
Joan carles I	6	3	21	14%
Romà Fabra	17	2	14	14%
Capitans Comellas	1	1	7	14%
Capitans Comellas	6	1	7	14%
Joan XXIII	19	3	22	14%
Prat de la Riba	11	1	8	13%
Cusí i Fortunet	1	1	9	11%
Mestres Villà	131	1	9	11%
Mossen Cinto Verdaguer	52	3	28	11%
Rosa Sensat	11	1	10	10%
Rosa Sensat	17	1	10	10%
Sistres	2	1	10	10%
Prat de la Riba	21	1	11	9%
Primer de Maig	20	1	11	9%
Veneçuela	7	1	11	9%
Prat de la Riba	20	1	12	8%
Navarra	78	1	16	6%
Sant Felip	42	1	17	6%
Fontanils	2	1	19	5%
Guilleries	15	1	19	5%
Joan carles I	1	1	21	5%
Joan carles I	2	1	21	5%
Joan carles I	4	1	21	5%
Lluís millet	106	1	22	5%
Joan carles I	10	1	24	4%
Josep Irla	1	1	25	4%
Joan XXIII	15	1	28	4%
Angel Guimerà	1	1	29	3%
Angel Guimerà	12	1	30	3%
Premià de Mar	8	1	31	3%
Sant Miquel	28	1	34	3%
Sant Miquel	107	1	43	2%

La primera dada a comentar és que en la pràcticament totalitat dels habitatges d'ús turístic en edificacions plurifamiliars s'està compartint l'activitat amb llars destinades a l'activitat d'habitatge, o dit d'una altra manera, només dos edificis, amb un total de quatre habitatges, esta destinat per complert al turisme.

La segona dada seria constatar que casi el 20% dels edificis plurifamiliars de la taula tenen ja més d'un habitatge turístic a la comunitat. La tercera seria que el 65% que es relacionen a dalt, tenen com a mínim un 10% dels habitatges destinats a l'ús turístic

En conclusió, i per tal d'afavorir el dret de l'habitatge, amb la present modificació del planejament es pretén establir les previsions necessàries per tal d'evitar que l'ús turístic trenqui l'equilibri entre la població resident i la flotant podent generar una desestructuració de la cohesió social i que en definitiva pugui substituir i encarir l'ús propi de l'habitatge.

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 d'habitatge turístic en el municipi

El model que es pretén és el d'una ciutat 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 habitatges d'ús turístic 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 d'habitatge turístic 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'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 dels habitatges d'ús turístic (HUT) segons les determinacions establertes pel Decret 159/2012, de 20 de novembre de regulació dels establiments d'allotjament turístic i dels habitatges d'ús turístic i la limitació de la seva implantació dins de la trama urbana del municipi per garantir una inserció equilibrada.

En concret els objectius que la present MPG 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. En aquest sentit, cal ordenar el número d'habitatges d'ús turístic al Masnou, de manera que no es causi un detriment significatiu del número d'habitatges.
- 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 MPG 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 habitatges d'ús turístic, 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 es subjectaran a les mateixes disposicions enunciades per a la seva formació.

En aquest sentit, el present document de modificació puntual del Pla General per la regulació de l'ús dels habitatges d'ús turístic 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 de l'aprofitament urbanístic en quant a sostre i la densitat residencial, 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, modificada per l'article 148 de la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica defineix l'habitatge amb activitat econòmica com aquell 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.

I l'article 19 del mateix text legal preveu el següent:

“1. Els habitatges amb activitats econòmiques, definits per l'article 3.1, han de disposar dels títols habilitants corresponents al tipus d'activitat. La manca d'aquests títols pot donar lloc a l'adopció de les mesures d'intervenció o sancionadores que estableixin les ordenances municipals o la normativa sectorial corresponent.

2. Les administracions competents han d'impulsar polítiques orientades a evitar la utilització il·legal d'habitatges amb activitats econòmiques. Amb aquesta finalitat, han d'aprovar programes d'inspecció i han de vetllar perquè aquests habitatges tinguin els títols habilitants corresponents.”

En quant a la regulació dels habitatges d'ús turístic aquesta queda establerta pel Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

El títol II del Decret 159/2012 defineix els “habitatges d'ús turístic”, com a modalitat d'allotjament en habitatges, i completa la plena integració de la figura en l'òrbita de la normativa sectorial turística. Així, arran de les modificacions introduïdes en la Llei del dret a l'habitatge per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, l'habitatge d'ús turístic es configura com un exercici o activitat econòmica de l'habitatge diferent del residencial.

Idèntica disposició normativa integren en la Llei de turisme els nous articles 50 bis i 50 ter, de definició de l'abast d'aquesta modalitat d'allotjament, en el marc del capítol III, “Empreses turístiques d'allotjament”, del títol III, “Els subjectes turístics”, de la Llei.

En aquest títol II el Decret estableix els paràmetres tècnics i de servei mínims propis de l'activitat i determina els requisits per a l'accés a l'activitat, en el marc de la potestat municipal d'ordenació dels usos i el règim de propietat horitzontal definit en el Codi civil català, en els supòsits que sigui aplicable.

Així mateix preveu que també els habitatges d'ús turístic es puguin categoritzar d'acord amb el sistema de categorització voluntària i compatible amb els requisits tècnics de compliment obligatori que preveu el Decret, possibilitat que només preveia l'anterior norma per als establiments d'allotjament turístic. Aquesta categorització es porta a terme amb la col·laboració de la Taula del Turisme de Catalunya, d'acord amb la previsió de l'article 2.g) del Decret 420/2011, de 20 de desembre.

La regulació que estableix el Títol II del Decret 159/2012 és la següent:

TÍTOL II

Habitatges d'ús turístic

Article 66

Definicions i àmbit d'aplicació

1. Tenen la consideració d'habitatges d'ús turístic aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix aquest Decret.

2. Els habitatges d'ús turístic se cedeixen sencers, i no se'n permet la cessió per estances.

3. Als efectes d'aquest Decret es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.

Article 67

Requisits i serveis dels habitatges d'ús turístic

- 1. Els habitatges d'ús turístic han de disposar de la cèdula d'habitabilitat i complir en tot moment les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges. Els habitatges no poden ser ocupats amb més places que les indicades a la cèdula.*
- 2. Els habitatges han d'estar suficientment moblats i dotats dels aparells i estris necessaris per a la seva ocupació immediata, amb la finalitat de prestar un servei d'allotjament correcte en relació amb la totalitat de places que disposin, tot en perfecte estat d'higiene.*
- 3. El propietari o propietària de l'habitatge, o la persona gestora en qui delegui, ha de facilitar a persones usuàries i veïns el telèfon per atendre i resoldre de manera immediata consultes i incidències relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.*
- 4. El propietari o propietària o la persona gestora en qui delegui, ha de garantir un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.*

Article 68

Règim jurídic

- 1. Els habitatges d'ús turístic requereixen la corresponent comunicació prèvia d'inici d'activitat davant l'ajuntament competent, subscripta pel propietari i també, si escau, per la persona física o jurídica gestora a qui prèviament el propietari hagi encomanat la gestió de l'habitatge en qüestió.*
- 2. El document de comunicació prèvia conté:*
 - a) Les dades de l'habitatge i la seva capacitat legal màxima.*
 - b) Les dades del propietari o propietària.*
 - c) El número de telèfon per atendre de manera immediata comunicacions relatives a l'activitat d'habitatges d'ús turístic.*
 - d) La identificació de l'empresa d'assistència i manteniment de l'habitatge.*
 - e) Declaració responsable conforme l'habitatge disposa de cèdula d'habitabilitat.*
- 3. En el supòsit que hagi estat encomanada la gestió de l'habitatge, el document de comunicació prèvia contindrà, a més de l'anterior:*
 - a) Dades de la persona gestora.*
 - b) Declaració responsable conforme la persona gestora disposa de títol suficient del propietari per a la gestió de l'habitatge.*
- 4. Qualsevol alteració o modificació de les dades referides en els apartats 2 i 3 ha de ser comunicada d'acord amb el procediment previst a l'apartat 1.*

5. La condició d'habitatge d'ús turístic impedeix al propietari o propietària al·legar-ne la condició de domicili als efectes d'impedir-hi l'actuació inspectora de les autoritats competents.

6. La destinació d'un habitatge a l'ús turístic no és possible si està prohibida per l'ordenació d'usos del sector on es trobi o està prohibida pels estatuts de la comunitat degudament inscrits en el Registre de la propietat en edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal.

7. La inexactitud, falsedat o omissió, de caràcter essencial, en qualsevol de les dades que han de constaren la comunicació prèvia, d'acord amb els apartats 2 i 3, com també la no-presentació d'aquesta, determinen la impossibilitat d'exercir l'activitat afectada des del moment en què es tingui constància d'aquests fets, sens perjudici de les responsabilitats que puguin derivar-se, de conformitat amb el que preveu l'article 38 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, en tot el seu abast.

8. Els habitatges d'ús turístic s'inscriuen en el Registre de Turisme de Catalunya. A aquests efectes, els ajuntaments trameten a l'Administració de la Generalitat de Catalunya les altes, baixes i modificacions de dades dels habitatges d'ús turístic situats en el seu terme municipal a través de la xarxa de les administracions públiques catalanes (plataforma EACAT), gestionada pel Consorci Administració Oberta de Catalunya. En tot cas, les dades de transmissió obligada són les referents als subapartats a), b) i c) de l'apartat 2.

9. Tots els habitatges d'ús turístic han de disposar de fulls oficials de queixa, reclamació i denúncia de l'òrgan competent en matèria de consum de l'Administració de la Generalitat. Aquests fulls han d'estar a l'abast de les persones usuàries en un lloc adequat dins de l'habitatge d'ús turístic.

10. Els habitatges d'ús turístic han d'exhibir en un lloc visible i fàcilment còpsable per a les persones usuàries:

a) El rètol informatiu de la disponibilitat dels fulls oficials de queixa, reclamació i denúncia.

b) El número de telèfon previst a l'apartat 2 d'aquest article.

c) Número de registre d'entrada a l'ajuntament de la comunicació prèvia d'inici.

11. En el cas que la persona usuària d'un habitatge d'ús turístic atempti contra les regles bàsiques de la convivència o incompleixi ordenances municipals dictades a aquest efecte, la persona titular de la propietat o la persona gestora de l'habitatge d'ús turístic ha de requerir, en el termini de 24 hores, el cessionari perquè abandoni l'habitatge.

Article 69

Categorització dels habitatges d'ús turístic

Els habitatges d'ús turístic es podran categoritzar de conformitat amb els sistemes voluntaris de categorització turística.

Article 70

Registre d'ocupants

El propietari i propietària, o la persona gestora en qui delegui ha de remetre a la Direcció General de la Policia la informació relativa a l'estada de les persones que s'hi allotgen, d'acord amb la normativa de seguretat ciutadana aplicable a tots aquells que faciliten, mitjançant preu, allotjament a les persones.

Article 71

Col·laboració interadministrativa

Les administracions competents han de col·laborar entre elles per optimitzar les tasques d'inspecció i control de l'activitat d'habitatge d'ús turístic. A aquests efectes, els ajuntaments poden sol·licitar l'auxili de la Generalitat de Catalunya en tasques d'inspecció relacionades amb l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

Article 72

Règim sancionador

1. La persona propietària i la persona gestora de l'habitatge d'ús turístic, en el supòsit que no siguin la mateixa persona, són responsables solidàries de les infraccions i incompliments de les obligacions definides a la normativa sectorial turística, d'habitatge, de consum i municipal d'aplicació en raó de la seva activitat.

2. D'acord amb l'apartat anterior, els organismes administratius tutors dels interessos públics concurrents en l'objecte de l'activitat d'habitatge d'ús turístic actuen en matèria sancionadora i disciplinària d'acord amb les seves competències. Així:

a) Respecte a la disciplina d'activitat: el departament competent en matèria de turisme, els ajuntaments en l'àmbit de la seva competència i el departament competent en matèria d'habitatge.

b) Respecte d'aquells fets i activitats que tinguin la consideració d'infracció en matèria de defensa de les persones consumidores: el departament competent en matèria de consum i els ajuntaments en l'àmbit de les seves respectives competències.

3. Les sancions que puguin imposar les administracions competents per incompliments d'aquest Decret han d'atendre el procediment sancionador aplicable de l'Administració de la Generalitat, i si escau, els procediments sancionadors que tinguin establerts els municipis mateixos.

En quant a les disposicions transitòries del referit Decret, pels habitatges d'ús turístic li pertoca la tercera:

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 3

Habitatges d'ús turístic habilitats.

Els títols habilitadors de l'activitat d'habitatge d'ús turístic anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Decret que no siguin plenament coincidents amb els requisits previstos en l'article 68 han de ser complementats mitjançant la comunicació de les dades addicionals omeses en el procés d'habilitació inicial abans del 31 de desembre de 2013.

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 la 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.

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

Concretament, l'ús d'habitatge es troba regulat en els article següents:

Article 276. Ús d'habitatge.

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar.

S'estableixen les categories d'ús d'habitatge següents:

a. Habitatge unifamiliar. És el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre d'habitatge o de diferent ús, i amb accés exclusiu.

b. Habitatge plurifamiliar. És l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns. S'inclouen en aquesta categoria els apartaments o habitatges de superfície i programa funcional reduït.

Article 277. Ús residencial.

1. És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com són residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de joventut i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de l'hostaleria.

2. S'inclou a l'ús residencial el relatiu a la residència mòbil que es desenvolupa en espais lliures d'edificació amb serveis complementaris tals com càmpings, caravànings o similars.

Entre aquestes dues definicions hi ha un buit, que és el que correspondria als habitatges d'ús turístic, 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: l'habitatge d'ús turístic.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1 Proposta de modificació del planejament

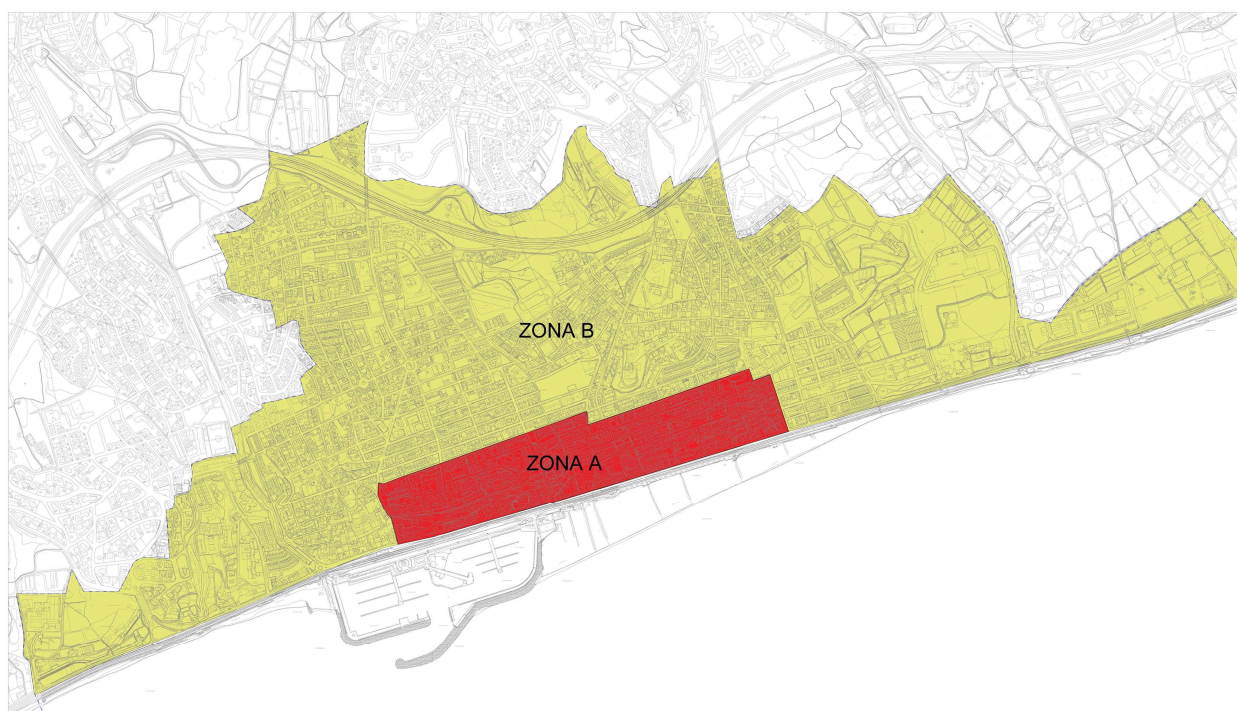
D'acord als objectius exposats en la memòria de la informació, la proposta de modificació puntual del Pla General d'Ordenació Municipal consisteix en la incorporació a la Normativa urbanística la regulació, implantació i localització d'una nova tipologia d'allotjament: l'habitatge d'ús turístic.

La proposta d'aquesta Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana consisteix en delimitar dues zones dins de la ciutat on s'estableixen les condicions referents als habitatges d'ús turístic:

- **Zona A:**
La delimitada pel front marítim de la ciutat 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 habitatges d'ús turístic.
- **Zona B:**
S'admeten els habitatges d'ús turístic si aquests es situen en habitatges unifamiliars aïllats.



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 justificar l'observança de l'objectiu de desenvolupament sostenible i de les directius per al planejament urbanístic.

D'acord a aquest criteri de desenvolupament 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'habitatge d'ús turístic 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'habitatge d'ús 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 la major part del 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 de l'habitatge d'ús turístic.

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 DI 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'habitatge d'ús turístic.

La localització d'aquest ús únicament en les zones fora de la zona del centre (zona A) en habitatges unifamiliars aïllats no comportaran un increment substancial de la mobilitat en aquest àmbit.

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'habitatge d'ús turístic 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 turístic 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.

Per aquestes obres que afectin la imatge exterior de les edificacions es faran servir materials en sintonia amb l'entorn.

Caldrà donar compliment a l'Ordenança Municipal d'Edificació i a les determinacions del PEPCPA, actualment en tramitació.

2.7 Desenvolupament, gestió, pla d'etapes

Al tractar-se d'una modificació puntual del pla general reguladora de l'ús de l'habitatge d'ús turístic 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'habitatge d'ús turístic 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 de 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.
- A l'inici del termini d'informació pública l'Ajuntament realitzarà una audiència pública per tal d'informar a la ciutadania del contingut d'aquesta modificació.

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 seu 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, març 2019

Xavier Alemany Vilches, Arquitecte

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 dels habitatges d'ús turístic al Masnou, per tal d'introduir unes condicions a la tipologia específica de l'habitatge d'ús turístic, 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 dels habitatges d'ús turístic 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. Cal ordenar el número d'habitatges d'ús turístic al Masnou, de manera que no causi un detriment significatiu del número d'habitatges destinats a habitatge principal.
- 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 d'aquesta regulació és el 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

Els documents que integren la Modificació del Pla General D'Ordenació Urbana són els següents:

A MEMÒRIA

B NORMATIVA

C PLÀNOLS

I.01 Situació i Emplaçament

I.02 Àmbit de suspensió de llicències

I.03 Habitatges d'ús turístic al municipi, estat actual

I.04 Habitatges d'ús turístic en edificis plurifamiliars, estat actual

O.01 Delimitació de zones de regulació

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

Aquesta modificació de Pla General d'Ordenació Urbana serà d'aplicació amb la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de la seva aprovació definitiva, acompanyada de la present normativa.

La vigència d'aquest instrument de planejament serà indefinida.

Les disposicions que s'assenyalen en la present modificació de Pla General d'Ordenació Urbana tindran l'obligatorietat del seu compliment per els establiments d'habitatges d'ús turístic.

3.2. Reglamentació

Article 7. Definició d'habitatge d'ús turístic

1. Tenen la consideració d'habitatges d'ús turístic aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de forma reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix el Decret 159/2012 de 20 de novembre o normativa que el substitueixi.

2. Els habitatges d'ús turístic se cedeixen sencers, no se'n permet la cessió per estances.

3. Als efectes del Decret 159/2012 de 20 de novembre, es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies, i es considera cessió reiterada quan l'habitatge es cedeix dues o més vegades dins el període d'un any.

Article 8. Delimitació de les zones de regulació

Es defineixen dues zones on es regularà l'establiment d'habitatges d'ús turístic:

Zona A: La delimitada pel front marítim de la ciutat 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'habitatges d'ús turístic.

Article 10. Regulació per a la zona B

A la zona B s'admeten els habitatges d'ús turístic si aquests es situen en habitatges unifamiliars aïllats.

En tot cas, l'exercici de l'activitat d'habitatge d'ús turístic, exclou la utilització del mateix immoble com habitatge principal.

No es podran destinar a habitatge d'ús turístic 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'habitatge d'ús turístic

Per desenvolupar l'activitat d'habitatge d'ús turístic, els titulars de l'activitat han de complir els requisits regulats en el Decret 159/2012 de 20 de novembre, 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'habitatge d'ús turístic 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 no es troba en situació de fora d'ordenació.
- b) Que no es troba subjecte a qualsevol dels règims d'habitatge de protecció oficial.
- c) Que el referit habitatge no és la seva residència habitual
- d) Que no hi ha ni es destina a habitatge principal i que es destinarà exclusivament a habitatge d'ús turístic.
- e) Que no hi ha cap persona empadronada a l'habitatge.
- f) Que en el registre de la propietat consta la prohibició expressa que l'immoble es pugui destinar a habitatge principal.

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 habitatges d'ús turístic a Masnou s'adaptarà a la present normativa, així com al que s'estableix a:

- El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós 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.
- El Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- El Decret 159/2012 de 20 de novembre, d'allotjaments turístics i habitatges d'ús turístic.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i totes les disposicions posteriors que en modifiquen articles.

Disposició Transitòria. Activitats existents degudament autoritzades

Els habitatges d'ús turístic legalment implantats en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta normativa, que no compleixin amb les determinacions de la present MPG, queden en situació d'ús disconforme amb el planejament.

4. ÀMBIT I ABAST DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

El plànol I.02 a escala 1/1.000, mostra la delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències d'acord amb la legislació vigent, 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, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament del Masnou, amb data 7 de juny de 2018, 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'ús hotel·ler, en el qual s'entenen incloses totes les activitats relacionades amb l'allotjament turístic, 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, en aquest àmbit, un cop sigui aprovada inicialment la present modificació, la suspensió de l'atorgament de llicències i els efectes de les comunicacions prèvies s'allargarà com a màxim fins el 7 de juny de 2020.

5. PLÀNOLS

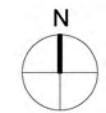
I.01 Situació i Emplaçament

I.02 Àmbit de suspensió de llicències

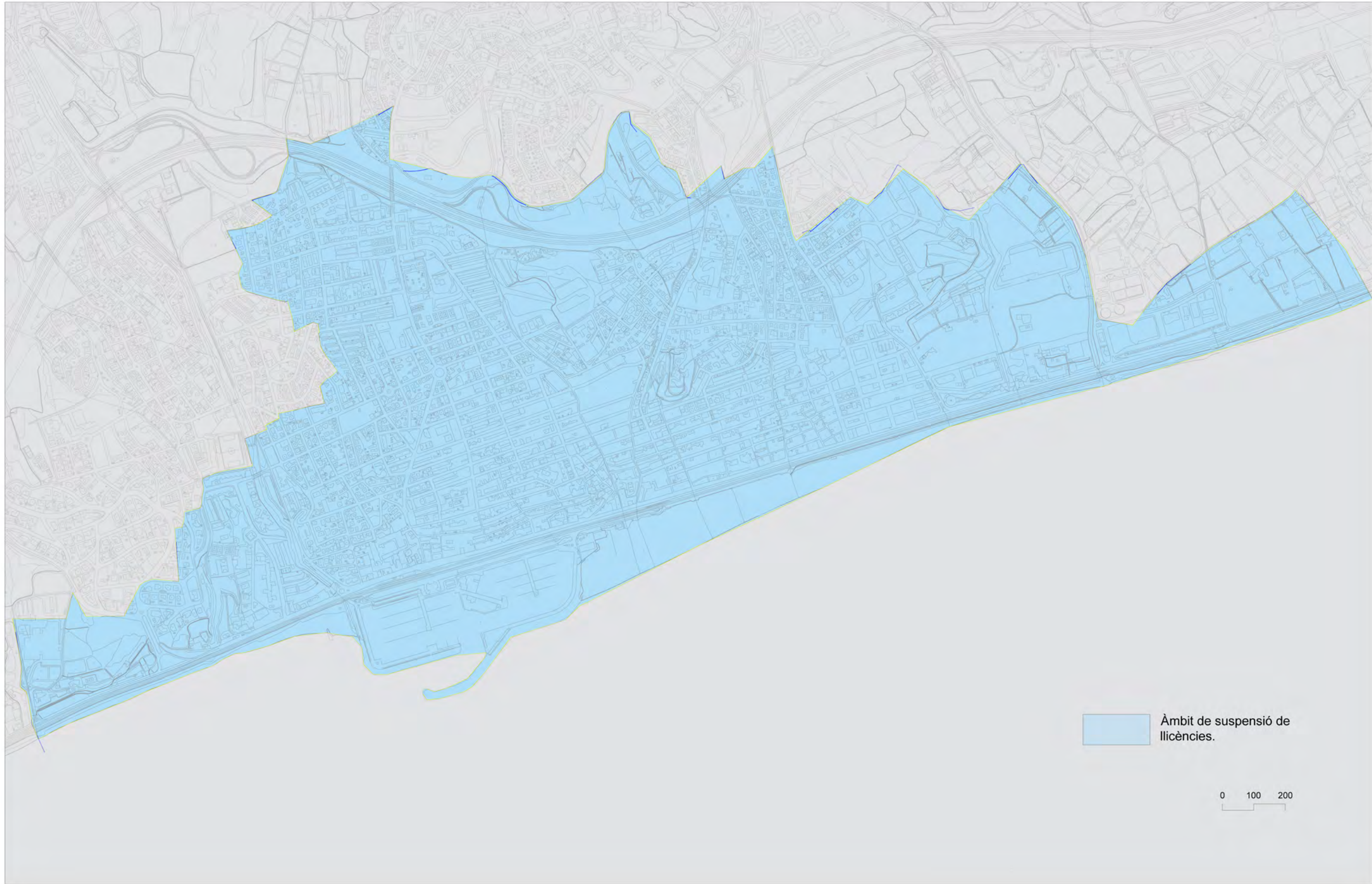
I.03 Habitatges d'ús turístic al municipi, estat actual

I.04 Habitatges d'ús turístic en edificis plurifamiliars, estat actual

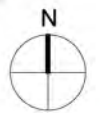
O.01 Delimitació de zones de regulació

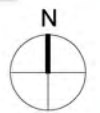
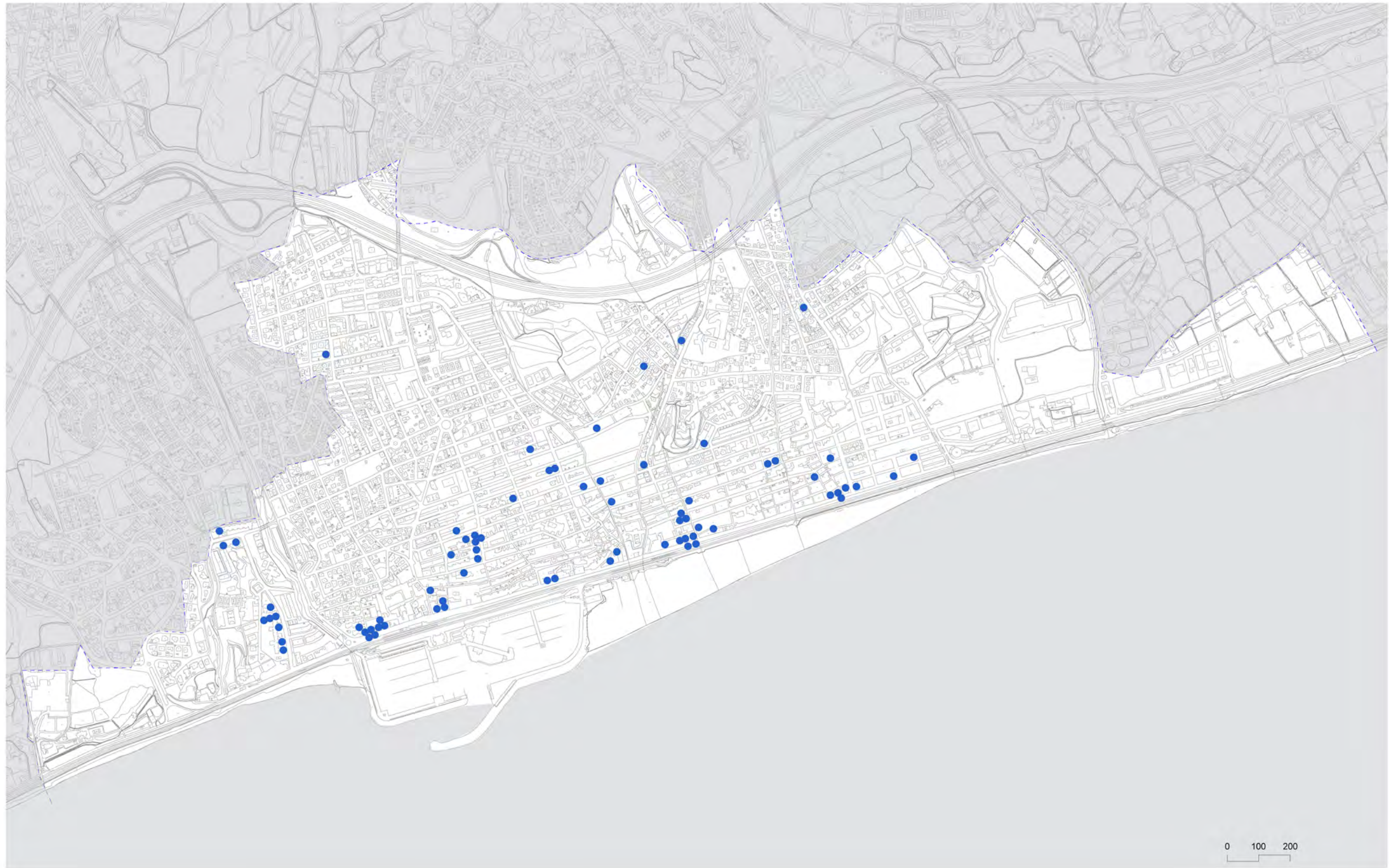


I.01

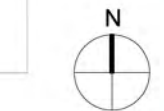
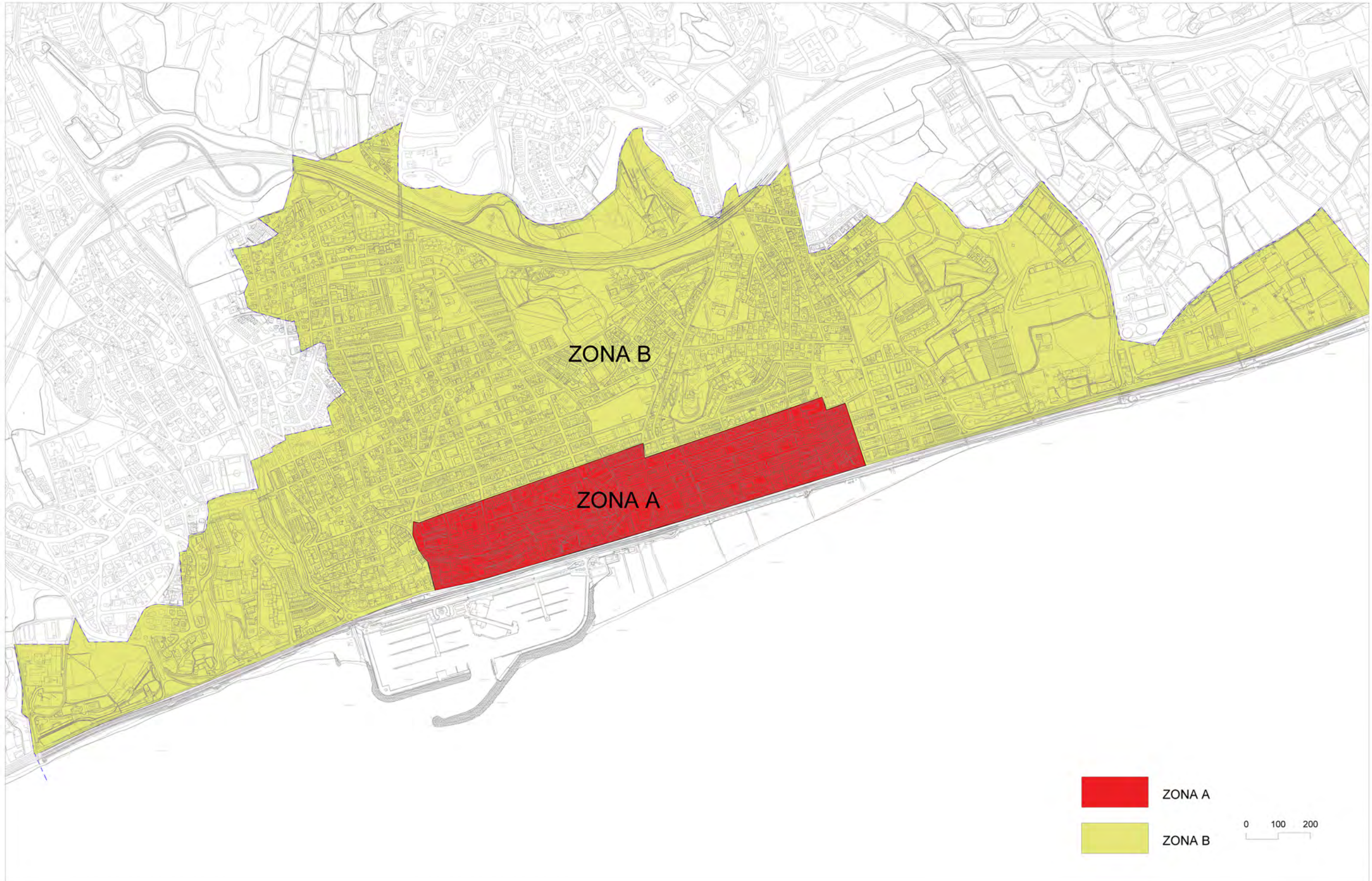


I.02





I.04



0.01