

CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA A L'APROVACIÓ INICIAL DEL PLANEJAMENT D'ORDENACIÓ DE LA IMPLANTACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A GIRONA

D'acord amb el que estableix l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC), mitjançant el portal web de l'Ajuntament de Girona, s'obre un període de consulta pública durant el termini de 20 dies hàbils, a comptar des del dia següent a la publicació, en relació amb la voluntat municipal d'aprovar inicialment l'instrument de planejament urbanística adequat per a l'ordenació de la implantació dels habitatges d'ús turístic a la ciutat de Girona.

1. Marc jurídic.

L'exercici de les competències urbanístiques correspon a l'Administració de la Generalitat i als municipis i les comarques, sens perjudici de les competències que es puguin atribuir en aquesta matèria a altres ens locals. La competència urbanística dels ajuntaments comprèn totes les facultats de naturalesa local que no hagin estat atribuïdes per aquesta Llei a altres organismes (art. 14 LUC). Correspon de formular els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans especials urbanístics de desenvolupament, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics, entre altres organismes, als ajuntaments (art. 76 i 78 LUC).

El planejament urbanístic, per la seva funció d'analitzar i regular la planificació i distribució d'usos sobre el territori mitjançant condicions i paràmetres, subjectes al principi de l'assoliment d'un urbanisme sostenible, resulta l'instrument adequat per regular territorialment usos i activitats.

Així doncs, a nivell urbanístic el document que es proposa redactar s'emmarca en el Pla general d'Ordenació Urbana del municipi, a redós del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme i les seves posteriors modificacions, sense perjudici que l'instrument finalment escollit pugui ser un pla especial o una modificació del mateix planejament general.

2. Problemàtiques que es pretenen solucionar amb la figura de planejament.

En les darreres dècades Girona s'ha consolidat com un destí turístic. El turisme s'ha integrat en el model de ciutat i ha estat destinatari, lògicament no exclusiu, de polítiques de promoció amb inversions entre d'altres a l'Auditori – palau de congressos, als equipaments culturals (museu del cinema, museus dels jueus, museu de la ciutat, casa Pastors) i la promoció de festivals (Temporada Alta, Ibercamera, Nits de clàssica...) Temps de Flors, Girona 10...tots ells destinats a un públic que sobrepassa el padró municipal i la població de l'àrea urbana. L'atractiu de la ciutat per als visitants s'ha combinat amb la facilitat d'accés que ofereix l'estació del TAV al cor de la ciutat i, amb alts i baixos, l'oferta de l'aeroport.



L'estructura econòmica de la ciutat s'ha adaptat a l'evolució exposada amb efectes positius, tant estrictament de negoci i ocupació com d'increment de l'oferta d'activitats culturals i lúdiques, ja que els visitants aporten massa crítica per a una oferta de més qualitat i diversificada.

Aquesta consolidació com a destinació turística ha comportat el lògic i necessari increment dels allotjaments turístics i, entre aquests, dels anomenats habitatges d'ús turístic, especialment en el període 2014-2019 i sobretot al Barri Vell, que ha generat certes reticències d'algun sector de la ciutadania respecte d'aquesta activitat, atribuint-li possibles efectes negatius respecte de l'evolució del preu del lloguer i en relació amb el manteniment de la identitat del barri. En aquest sentit cal destacar que el Plenari municipal va aprovar en el seu dia una moció per a l'establiment d'una moratòria en l'establiment de nous habitatges destinats a ús turístic a la ciutat i que en data 18 de novembre de 2021 es va publicar l'acord municipal de suspensió de la tramitació de les comunicacions prèvies d'inici de l'activitat d'Habitatges d'Ús Turístic, en l'àmbit del Pla Especial de Protecció i Reforma Interior del Barri Vell de Girona. Amb la recuperació de la mobilitat aturada durant la pandèmia de la Covid-19, el turisme torna als carrers de la ciutat i també als allotjaments temporals que s'ofereixen, tornant a posar de manifest la necessitat d'equilibrar els usos d'allotjament temporal i de residència habitual.

En relació a l'ordenació de l'ús específic d'Habitatge d'Ús Turístic, el Pla General d'Ordenació Urbanística (PGOU) del Municipi de Girona, aprovat definitivament el 28 de febrer de 2002, i en relació l'ús específic d'habitatge, defineix:

1. Habitatge: és aquell destinat a l'allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories:

- A. Habitatge unifamiliar: És el situat a parcel·la independent, edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre habitatge o d'un altre ús, i amb accés exclusiu o independent.
- B. Habitatge plurifamiliar: És l'edifici construït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

Dins l'habitatge plurifamiliar es defineix la subcategoria d'allotjament col·lectiu que és l'habitatge plurifamiliar que contempla un mínim del 10 % del sostre total de la parcel·la destinat a instal·lacions i serveis comuns. Almenys el 50 % de la superfície destinada a serveis comuns es mantindrà vinculat a la comunitat i amb gestió centralitzada. Aquesta part només podrà estar ocupada pels serveis comuns següents: restauració, gimnàs, piscina, infermeria, bugaderia i instal·lacions per activitats culturals. La resta de sostre reservat per serveis comuns es podrà destinar a comerç al detall, amb un màxim de 100 m² de superfície de venda per establiment.

Es constata doncs que en la regulació del règim urbanístic de cada zona el PGOU, en relació als habitatges, es limita a establir la dominància, compatibilitat i incompatibilitat dels usos d'habitatge unifamiliar i d'habitatge plurifamiliar, sense discriminar en cap cas l'habitatge d'ús turístic o altres tipologies d'ús de l'habitatge.

En canvi, la normativa sectorial, concretament la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya (LTC), contempla aquesta tipologia en l'article 50.bis i la defineix com la constituïda per aquells habitatges cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies i en condicions de disponibilitat immediata.



Per tal d'analitzar el fonament de la moció plenària abans referida i actuar en conseqüència, en data 2 de juliol de 2021 es va presentar l'estudi encarregat pel consistori sobre el possible impacte dels habitatges d'ús turístic en el mercat de lloguer per a determinar la seva afectació en el model de lloguer tradicional, el preu i la localització a la ciutat de Girona. Aquest estudi va oferir un seguit de conclusions rellevants que es resumeixen a continuació:

- El sistema d'explotació de lloguer vacacional mitjançant HUTs en alguns barris de la ciutat (Barri Vell) és clarament més rendible que el model de lloguer tradicional. Amb una ocupació per sobre del 60% s'arribarien a duplicar els ingressos que es poden obtenir mitjançant lloguer residencial.
- L'impacte dels HUTs en el mercat de lloguer d'habitatge d'ús residencial es produeix de manera força desigual a la ciutat. Lògicament té més incidència en els barris que tenen major atractiu turístic i centralitat.
- Al Barri Vell els habitatges destinats a ús turístic, generalment rehabilitats, tenen el preu/nit més elevat que a d'altres barris; pel contrari, el parc d'habitatges en lloguer que s'ofereix al resident habitual sovint està poc rehabilitat i presenta característiques qualitatives senzilles (sense ascensor, sense calefacció, etc.) malgrat que el preu poc assequible reflecteix el valor de la localització cèntrica. Aquests factors expliquen que al Barri Vell hi hagi un interès notable a transformar els habitatges en HUTs.
- S'han registrat queixes dels veïns que conviuen en un mateix edifici amb usos d'HUTs i d'habitatge habitual, on sovint coincideixen les característiques de trames de cas antic denses (carrers estrets, edificacions antigues, manca d'aïllaments acústics efectius, espais comuns no adequats,...) i quan a més no es disposa, en molts casos, d'una gestió professionalitzada de l'activitat que es pugui responsabilitzar de la solució dels conflictes que puguin sorgir.

En resum, els problemes que es pretenen solucionar són:

- Pressió a l'alça de l'activitat dels HUTs sobre els lloguers dels habitatges permanents que dificulta el dret a l'habitatge de la població.
- Sensació de pèrdua de la identitat del barri que dificulta la convivència veïnal i el caràcter social i residencial dels barris.
- Dificultat d'harmonitzar les dinàmiques dels clients dels HUTs i dels residents en els habitatges que comparteixen comunitat.
- Problemàtiques en l'ús de l'espai públic per l'afluència turística que desplaça el possible ús per part dels veïns i veïnes del barri.
- Desequilibri en la mixtura d'usos dels diferents barris i sectors.

3. Necessitat i oportunitat de l'aprovació de la figura de planejament.

Les dades obtingudes de l'anàlisi de les autoritzacions vigents facilitades en les comunicacions prèvies dels promotors de les activitats afegeix informació al què s'ha exposat i permet fer unes primeres reflexions:

- El sector del Barri Vell destaca amb una concentració que ha arribat a una proporció superior al 17% d'ocupació turística en habitatges. Les dades de l'oferta reflecteixen una major demanda atès l'atractiu turístic del sector. A la resta de la ciutat els HUTs es mantenen en proporcions molt menors.



- Per al conjunt de la ciutat el percentatge en nombre d'habitatges és només de l'1,70%.
- La ciutat no és homogènia, ni pel que fa a la demanda (en relació a l'interès turístic que desperta un barri concret), ni pel que fa a l'oferta (situació de partida de places i locals de restauració i oci)

De tot el que s'exposa es pot concloure que:

- És convenient abordar la regulació de la implantació dels HUTs, atès que fonamentalment en el sector del Barri Vell la seva proporció és prou gran i en el futur es podria fer evident certa incidència en l'entorn urbà, la qualitat de vida dels ciutadans i l'accés a l'habitatge. Aquesta incidència es concreta en sectors on conviuen en un mateix edifici els usos de HUTS i els usos d'habitatge habitual i on sovint coincideixen trames de cas antic denses (carrers estrets, edificacions antigues, manca d'aïllaments acústics efectius, espais comuns no adequats,...) i quan a més, no es disposa, en molts casos, d'una gestió professionalitzada de l'activitat que es pugui responsabilitzar de la solució dels conflictes que puguin sorgir.
- També resulta evident que hi ha sectors i barris on la proporció és ínfima o molt petita i que fins i tot pot ser d'interès promocionar-los, tant pel que fa a la seva funció turística alternativa a altres models d'allotjament com pel que fa a la seva funció d'incentiu de la rehabilitació i millora urbana.

Tal com es dedueix del contingut del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, la implantació d'allotjaments turístics és un ús del sòl i el turisme és un factor vinculat amb l'urbanisme sostenible, com reflecteix el seu article 3.3 on determina, als efectes del planejament urbanístic i entre d'altres consideracions, que: *“los poderes públicos posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente...”* i, ahora, que: *“valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable”*.

4. Objectius de la figura de planejament.

Els objectius d'aquesta figura de planejament són:

- Adaptar la classificació i definició dels HUTs a la realitat i normativa sectorial.
- Regular la implantació dels HUTs de manera que es minimitzin les possibles pressions sobre els preus dels lloguers per habitatge permanent i la pèrdua d'identitat dels barris.
- Establir condicions que evitin eventuais conflictes de convivència i garanteixin el descans i la qualitat de vida dels ciutadans.



5. Possibles solucions alternatives.

En relació al planejament es possibiliten les següents alternatives:

1. L'alternativa més immediata és la que resulta de no tramitar la figura de planejament assenyalada i mantenir la situació urbanística i funcional descrita en l'apartat 2.
2. Zonificar la ciutat en àrees on la implantació d'aquest ús rebí un tractament diferenciat.
3. Determinar la qualificació dels HUTS i altres establiments d'allotjament temporal com a Dotacions i Serveis privats i limitar la seva ubicació en les qualificacions urbanístiques que permetin aquest ús com a dominant.

6. Ubicació de l'àmbit aproximat de la figura de planejament .

Atès que el document a tramitar proposa definir una regulació i establir condicions d'implantació per als habitatges d'ús turístic a tots els sectors del municipi, el seu àmbit s'estén a la totalitat del terme municipal.

7. Procés

La present consulta es fa per tal de copsar l'opinió i rebre els suggeriments de la ciutadania de manera prèvia a la redacció i tramitació del document urbanístic corresponent, essent el pas previ a la resta de tràmits exigits per la normativa d'aplicació:

CONSULTA PRÈVIA

REDACCIÓ DEL DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

APROVACIÓ INICIAL

INFORMACIÓ PÚBLICA I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

APROVACIÓ PROVISIONAL

APROVACIÓ DEFINITIVA

La ciutadania podrà participar en la consulta a la plataforma de participació habilitada.

