

DECRET D'ALCALDIA

SOTMETRE A CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA el document informatiu relatiu a la consulta pública prèvia sobre l'aprovació de la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de Sitges

Antecedents:

Vist que la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC) regula al seu article 133 la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de normes amb rang de Llei i reglaments, indicant que amb caràcter previ a la elaboració de la norma, es substanciarà una CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA en la que es demanarà la opinió dels ciutadans i de les organitzacions més representatives que potencialment es puguin veure afectats per la norma.

Atès que per donar compliment a allò disposat en la citada Llei l'Ajuntament de Sitges va aprovar en data 15 de febrer de 2018 les DIRECTRIUS sobre la CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA en el procediment d'elaboració de les normes municipals.

Fonaments:

Vist que a l'actualitat, l'Ajuntament de Sitges es troba en un procés d'elaboració normatiu per l'adaptació de la regulació de l'ús hotelier de la normativa urbanística a les formes de propietat admeses pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

Atès que la LPAC assenyala que la CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA té caràcter previ a la redacció del text normatiu i el seu contingut ha de reflectir un contingut suficient i donat que els treballs preparatoris tenen un grau de desenvolupament avançat, es considera convenient sotmetre a CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA, la regulació normativa d'aquesta Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, amb la finalitat de conèixer l'opinió de les CIUTADANES i CIUTADANS i poder efectuar les modificacions en l'esborrany inicial que s'estimin pertinents.

Atès que per raó de la matèria és competent per acordar el sotmetiment a CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA el Batlle.

Vist l'informe proposta que figura a l'expedient.

En ús de les atribucions que tinc legalment conferides de conformitat amb l'article 21 LBRL i la resta de normativa d'aplicació.

RESOLC:

PRIMER.- APROVAR sotmetre a consulta pública prèvia el document informatiu relatiu a la consulta pública prèvia sobre l'aprovació de la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de Sitges, per l'adaptació de la regulació de l'ús hotelier a les formes de propietat admeses pel Decret 75/2020, de 4

d'agost, de turisme de Catalunya, que tot seguit es transcriu, durant un termini de quinze dies naturals

1. Àmbit promotor de la modificació puntual de POUM.

L'àmbit de objecte de la modificació es correspon amb el conjunt del terme municipal de Sitges.

Aquesta proposta de modificació puntual del POUM de Sitges, es presentada per iniciativa de OUA Gestió del Territori i Urbanisme, S.L., de conformitat amb el previst a l'article 101.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i l'article 107.4 del Reglament d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol:

Article 101. Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.

2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.

3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.

Article 107. Formulació i tramitació de figures del planejament urbanístic general

107.1 La formulació i la tramitació de les figures de planejament urbanístic general es regeixen pel què estableixen els articles 74, 81, 82 i 83 de la Llei d'urbanisme.

107.2 La iniciativa per a la formulació de les figures de planejament urbanístic general és sempre pública.

107.3 En el cas que la formulació d'un pla director urbanístic vingui establerta en el planejament territorial per a la coordinació de l'ordenació urbanística d'un territori d'abast supramunicipal, tots els municipis compresos en aquest àmbit conjuntament o els ens locals supramunicipals poden presentar una proposta d'objectius i propòsits generals per a l'elaboració del pla. En el termini de tres mesos, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, ha de comunicar als ens que han pres la iniciativa, la seva decisió sobre els objectius i propòsits generals presentats.

107.4 En el cas de propostes presentades per persones particulars, només se'n pot iniciar la tramitació si es refereixen a modificacions dels instruments de planejament municipal general i si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la proposta. Si en el termini de dos mesos des de la presentació de la

proposta, l'ajuntament no notifica la resolució adoptada al respecte, s'entén que l'ajuntament no assumeix la iniciativa.

2. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació de POUM i problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa.

La conveniència i oportunitat de la present modificació ve determinada fonamentalment per les següents raons d'utilitat pública i interès social:

1. Per la necessitat d'adaptar el planejament municipal, concretant els criteris que s'adopten respecte l'encaix amb el planejament municipal de la novetat introduïda pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, respecte l'extensió de les formes de propietat admeses pels establiments hotelers a qualsevol de les admeses en dret.

El Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, en els seus articles 213-1 i 213-6, dins la regulació dels establiments hotelers i d'apartaments turístics introdueix la novetat d'eliminar la prohibició d'exercir la propietat en qualsevol de les formes permeses en dret que s'adeqüin a la normativa urbanística prèvia, com ara el condomini o d'altres, sempre que, com a bé turístic a protegir, es mantingui la unitat empresarial d'exploració de l'establiment.

Així doncs l'habilitació per a que els establiments hotelers puguin adoptar qualsevol de les formes de propietat permeses en dret dependrà, en essència, del judici de compatibilitat que es faci amb la normativa urbanística vigent de cada municipi.

És per això que s'entén necessari adaptar el planejament municipal, concretant els criteris que s'adopten respecte l'encaix amb el planejament municipal de la novetat introduïda pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, pel que fa a les formes de propietat admeses pels establiments hotelers, atès que la normativa urbanística vigent va ser aprovada d'acord amb el marc normatiu en matèria de turisme que restringia la forma de propietat admesa per aquests establiments.

La manca de qualsevol regulació específica d'aquesta qüestió a la normativa urbanística municipal pot donar peu a una inseguretat jurídica que ni és bona pels operadors, ni per la pròpia administració, especialment en un municipi com el de Sitges, on el sector hotelier i el turisme són estratègics per definir el model de ciutat.

2. Per aprofitar el nou marc normatiu creat amb la modificació operada pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, per possibilitar la implantació d'aquests nous models de propietat, amb la finalitat de modernitzar i flexibilitzar l'oferta turística, en línia amb els objectius del planejament actual.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent (en endavant POUM), respecte el sector i les infraestructures turístiques, posa de manifest la preocupació per la desestacionalització del turisme i la flexibilització cap a nous models. En aquest sentit, la memòria del POUM, respecte els objectius del sector turístic fa referència a la necessitat de:

“Fomentar la creació de noves infraestructures turístiques amb la conservació i millora de les existents.

Potenciar el relançament d'una temporada turística d'hivern.

Incrementar la indústria hotelera i derivada emmarcada en els nous models turístics i modernitzar l'actual.”

En aquesta mateixa línia, l'apartat 2.4 del capítol 3 de la memòria insisteix en la necessitat de potenciar el sector turístic amb el relançament d'una temporada turística d'hivern, i d'apostar per un model d'establiments de qualitat.

En les reflexions finals al voltant de Sitges (apartat 9 del capítol 2) es fa també referència a la necessitat de donar un tractament urbanístic dinàmic al conjunt del sector serveis, a fi d'assolir els objectius plantejats en un marc de flexibilitat.

Amb la present modificació es pretén flexibilitzar l'oferta existent i permetre la introducció de nous models turístics, entenent que les noves formes de propietat admeses permeten generar un nou tipus d'oferta fins ara inexistent, encaminada cap a un perfil turístic de qualitat, més estable i desestacionalitzat.

3. Estat actual / Informació urbanística: planejament vigent.

El POUM, aprovat definitivament el 30 de març de 2006, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 24 de maig del 2006, en línia amb la legislació anterior al Decret 75/2020, de 4 d'agost, de Turisme de Catalunya, en la regulació general de la zona hotelera (claus 13 i 13*) prohibeix de forma específica la divisió en propietat horitzontal.

L'article 82 defineix l'ús hoteler de la següent forma:

*“*Ús hoteler.*

L'ús hoteler és el que es duu a terme en els establiments oberts al públic dedicats a prestar, de forma professional i habitual, mitjançant preu, allotjament a les persones en unitats d'allotjaments (habitacions i/o apartaments) sota un règim de funcionament que inclou la neteja diària de totes les unitats d'allotjament i d'altres dependències. Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de transeünts i viatgers en hotels, motels, pensions i altres establiments del sector de l'hosteleria (restaurant, centre de convencions, etc.)”.

L'article 159.5, que regula la zona hotelera (clau 13), estableix el següent:

“Totes les instal·lacions hoteleres acollides al tipus i especificacions de la reglamentació d'hostaleria mantindran la indivisibilitat de la parcel·la i en el moment de declaració d'obra nova no s'admetrà la divisió en propietat horitzontal.

Previ a l'atorgament de les llicències hoteleres, els promotors per si mateixos, per voluntat pròpia, registraran la indivisibilitat de la parcel·la, sense que es puguin atorgar les llicències sense haver-se incorporat aquella clàusula en el

Registre de la Propietat de la finca objecte de llicència i presentat certificat registral a l'Ajuntament d'aquesta condició”.

D'una forma similar, la fitxa del APE 1 “Parc de Mar”, per a la clau 13*:

“Es prohibeix expressament qualsevol transformació o altra modalitat que pugui suposar la subdivisió de la propietat, obligant-se aquesta a inscriure la no divisibilitat en propietat horitzontal al Registre de la Propietat”.

I en la mateixa línia a les fitxes PAU 5 “ Camí de Girona” i PPU4 “Can Pei”.

4. Objectius i proposta de modificació puntual de POUM

Els objectius fonamentals de la modificació puntual del POUM són els següents:

1. Adaptar el planejament municipal a les determinacions del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, concretant l'encaix amb la normativa urbanística municipal de la possibilitat d'implantar establiments hotelers en qualsevol de les formes de propietat admeses en dret.
2. Flexibilitzar la regulació normativa vigent respecte als usos, admetent altres formes de propietat dels establiments hotelers, aprofitant el nou marc normatiu creat amb la modificació operada pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, amb la finalitat de modernitzar i flexibilitzar l'oferta turística, en línia amb els objectius del planejament actual.

En base als objectius abans esmentats es proposa la modificació de la regulació de l'ús hoteler adaptant-la al règim jurídic introduït pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, admetent, de forma general, que els establiments puguin adoptar qualsevol de les formes de propietat admeses en dret, com per exemple el condomini. Això s'assoleix de la següent forma:

1. Modificant la definició de l'ús hoteler prevista a l'article 82 de les Normes urbanístiques, de forma que s'admeti, de forma general, que els establiments puguin adoptar qualsevol de les formes de propietat admeses en dret, excepte que ho prohibeixi de forma expressa un instrument aprovat amb posterioritat a l'entrada en vigor del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.
2. Es parteix d'una situació de compatibilitat general amb les diferents formes de propietat admeses en dret quan s'aprovi la present modificació, sens perjudici del que puguin establir els instruments que s'aprovin en un futur (de forma general o per una clau específica).
3. Modificant la redacció de l'article 159 “Zona hotelera (zona 13), suprimint la prohibició de divisió en propietat horitzontal, que entraria en contradicció amb la finalitat de la present modificació.
4. Adaptant la redacció de les fitxes de sectors que estableixen prescripcions que entrarien en contradicció amb la finalitat de la present modificació:

1. Fitxa APE 1 "Parc de Mar"
2. Fitxa PAU 5 "Camí de Girona".
3. Fitxa PPU4 "Can Pei".
5. Introduint una disposició derogatòria que derogui les disposicions que, per a l'ús hoteler, entrin en contradicció amb la finalitat d'aquesta modificació.

5. Possibles solucions alternatives.

Com a possible solució alternativa s'ha valorat no admetre les noves formes de propietat d'establiments hotelers que habilita el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, o bé limitar la seva admissió de les noves formes de propietat admeses pels establiments hotelers a determinats àmbits, zones o parcel·les, o establir limitacions en funció de la qualificació urbanística.

La limitació o restricció en l'elecció de la forma de propietat dels establiments hotelers seria contrària al principi de lliure accés a les activitats de serveis i al seu exercici, d'acord amb l'establert per la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, el que entronca directament amb la llibertat d'empresa, protegida per l'article 38 de la Constitució, i únicament podria estar justificada en una raó imperiosa d'interès general. És precisament per això que s'ha articulat la modificació legislativa en matèria de turisme, per eliminar la restricció que operava fins aquest moment.

En aquest moment no s'observa cap raó d'interès general que aconselli aplicar restriccions envers la llibertat d'elecció de la forma de propietat dels establiments hotelers. Ans al contrari, el POUM aboga precisament per flexibilitzar i modernitzar l'oferta emmarcada en els nous models turístics.

6. Justificació de que no es donen els supòsits contemplats a l'article 97.2 del TRLU

En aquesta proposta de modificació puntual de POUM no es dona cap dels supòsits contemplats a l'article 97.2 del TRLU:

1. No comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial ni de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment.
2. L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general, atès que és coherent amb la voluntat del planejament de flexibilitzar i modernitzar l'oferta turística cap a nous models i desestacionalitzar la demanda. Per altra banda, no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible, donat que únicament afecta a la forma de propietat admesa pels establiments.
3. L'ordenació proposada no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial

4. En la proposta hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

SEGON.- PUBLICAR el present Decret en la Web de l'Ajuntament de Sitges.

TERCER.- NOTIFICAR que el present Decret tindrà efectes des del dia de la seva publicació al web de l'Ajuntament de Sitges.

Ho mana i signa,

AURORA CARBONELL I ABELLA
Alcaldesa

ÒSCAR BUXERES SOLER
Secretari general
En dono fe (art. 3.2 RD 128/2018)

Sitges, a data de la signatura electrònica.