

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 14 de març de 2019, sobre una resolució referent al municipi de l'Hospitalet de Llobregat.**

Exp.: 2018/067517/M

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 terme municipal de l'Hospitalet de Llobregat

El conseller de Territori i Sostenibilitat ha resolt, en data 1 de març de 2019, l'assumpte que s'indica a continuació:

Aprovar definitivament 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, del municipi de l'Hospitalet de Llobregat, segons el Text refós aprovat pel Ple municipal en data 21 de desembre de 2018, elaborat en compliment de la resolució del titular del Departament de Territori i Sostenibilitat, de 5 de desembre de 2018, de suspensió de l'aprovació definitiva.

Contra aquesta resolució, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, 08029 Barcelona, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya, que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició adicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2018/67517/M&set-locale=ca>

Barcelona, 14 de març de 2019

CVE-DOGC-A-19073040-2019

Mercè Albiol i Núñez

Secretària de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

Annex

Normes urbanístiques 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, del municipi de l'Hospitalet de Llobregat

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU_cat.pdf](#)

(19.073.040)

NORMATIVA URBANÍSTICA

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, DEL MUNICIPI DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit territorial d'aplicació

L'àmbit territorial d'aplicació d'aquest Text refós de la Modificació del Pla general metropolità es troba al terme municipal de l'Hospitalet de Llobregat, i és el delimitat pel conjunt de la superfície de sòl de les zones urbanístiques, establertes en el Pla general metropolità i en les modificacions posteriors del planejament general o del planejament derivat aprovades definitivament i vigents, en les quals la qualificació urbanística preveu l'ús d'habitatge i/o l'ús residencial. Aquest àmbit es concreta al plànol número 2.

Article 2. Objecte del Text refós de la Modificació del Pla general metropolità

1. Establir unes noves condicions de regulació per a l'emplaçament d'habitatge d'ús turístic.
2. Establir unes noves condicions de regulació per a l'emplaçament dels establiments d'allotjament temporal definits i regulats en l'article 277 del Pla general metropolità, sigui quina sigui la denominació que es doni a l'activitat (hotels, hotels apartament, apartaments turístics, motels, pensions, hostals, albergs de joventut, residències d'estudiants, etc).

Article 3. Normativa de referència

A títol enunciatiu, la normativa de referència d'aquest Text refós de la Modificació del Pla general metropolità és la següent:

- El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i totes les disposicions posteriors que modifiquen articles.
- El Pla general metropolità, aprovat el 14 de juliol de 1976, que estableix i regula l'ordenació urbanística al municipi de l'Hospitalet de Llobregat. Posteriorment, el Text refós del Pla general metropolità va ser aprovat definitivament el 8 d'agost de 1988 i és el vigent al municipi de l'Hospitalet de Llobregat.
- 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'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.
- La Llei 38/1991, de 30 de desembre, d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves; i el Decret 140/2003, de 10 de juny, d'aprovació del Reglament d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves.
- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i totes les disposicions posteriors que modifiquen articles.

- La Llei orgànica 6/2001, de 21 de desembre, d'universitats.
- Les Modificacions puntuals del Pla general metropolità i de les figures dels planejaments derivats, aprovats definitivament i vigents en l'actualitat, en els diferents àmbits que abasten i que preveuen l'ús d'habitatge i/o l'ús residencial.

CAPÍTOL II. L'ACTIVITAT D'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC

Article 4. Definició d'habitatge d'ús turístic

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 de disponibilitat immediata i amb les característiques que estableix el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, o la normativa que el substitueixi.

Article 5. Obligacions del 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, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, o en la normativa que el substitueixi, així com qualsevol altre establert a la normativa sectorial o municipal que els sigui aplicable.

També se subjectaran a les disposicions de la normativa específica contra incendis, dimanant del Document Bàsic de Seguretat en cas d'incendi (DB-SI) del Codi Tècnic de l'Edificació, i de la normativa sectorial aplicable.

CAPÍTOL III. ESTABLIMENTS DESTINATS A ALLOTJAMENT TEMPORAL

Article 6. Definició d'establiments destinats a allotjament temporal

Són tots aquells establiments, tals com hotels, hotels apartament, hostals, motels, pensions, albergs de joventut, apartaments turístics, residències d'estudiants, etc, ja siguin els regulats o els no regulats en la Llei 38/1991, de 30 de desembre, d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves, en el Decret 140/2003, de 10 de juny, d'aprovació del Reglament d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves, o en el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, i tots aquells altres establiments sota qualsevol denominació que efectuin una funció similar.

Resten excloses de l'aplicació d'aquest Text refós de la Modificació del Pla general metropolità les residències sanitarioassistencials i els establiments d'allotjament temporal vinculats a serveis socials.

CAPÍTOL IV. CONDICIONS D'EMPLAÇAMENT DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I DELS ESTABLIMENTS DESTINATS A ALLOTJAMENT TEMPORAL

Articles 7. Subjecció a la zonificació del planejament urbanístic

1. La implantació d'habitatges d'ús turístic només s'admet en aquelles zones del planejament urbanístic en les quals estigui previst l'ús d'habitatge i l'ús residencial, segons les condicions que es regulen a les Normes urbanístiques del Pla general metropolità per a cada una de les zones.
2. La implantació d'establiments destinats a allotjament temporal només s'admet en aquelles zones del planejament urbanístic en les quals estigui previst l'ús residencial, segons les condicions que es regulen a les Normes urbanístiques del Pla general metropolità per a cada una de les zones.

3. Dins dels establiments destinats a allotjament temporal, les residències d'estudiants s'admetran en les zonificacions urbanístiques del Pla general metropolità on estigui previst l'ús residencial, amb l'aplicació del que disposa aquesta Normativa urbanística i complimentant les disposicions que recull la legislació sectorial corresponent.

Article 8. Condicions d'emplaçament dels habitatges d'ús turístic

1. Els habitatges d'ús turístic no són compatibles amb els habitatges principals i només es podran emplaçar en edificis exclusius d'aquest ús, o en convivència amb altres usos declarats compatibles en aquesta Normativa urbanística. En els edificis exclusius d'habitatges d'ús turístic es podran ubicar usos compatibles amb aquests, d'acord amb el que assenyalava l'article 11 d'aquesta Normativa urbanística.
2. L'habilitació administrativa que atorgui l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat exclou la utilització de qualsevol entitat de l'edifici com a habitatge principal. Haurà de constar inscrita en el Registre de la Propietat la prohibició expressa que qualsevol entitat de l'edifici es pugui destinar a habitatge principal.
3. En els edificis destinats a habitatge d'ús turístic no pot haver cap habitatge principal, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat negatiu del Padró municipal d'habitants.
4. Quan un edifici tingui més d'una escala s'autoritzarà, per part de l'Ajuntament, que una o més escales es puguin destinar exclusivament a habitatge d'ús turístic, sempre que l'escala o les escales autoritzades tinguin accés independent a la via pública.
5. Es prohibeix la implantació d'edificis d'habitatges d'ús turístic en carrers d'amplada inferior a 8 m en tot el tram del carrer que fa front a la façana d'accés principal del local. En qualsevol cas, l'amplada mínima de la zona de circulació de vehicles del carrer ha de ser de 3,50 m per permetre la circulació de vehicles de bombers.
6. Queda prohibida la implantació d'habitatges d'ús turístic en les plantes baixes dels edificis.
7. Els habitatges d'ús turístic se circumscriuran als àmbits que assenyalin els títols habilitants corresponents. Els seus estadants podran utilitzar, per motius funcionals de necessitat, els elements comuns de l'edifici, tals com vestíbuls, escales, ascensors, etc. En el cas que vulguin emprar altres espais comuns, com poden ser terrasses, terrats, locals o espais comunitaris, que no siguin privatis de l'element que es destina a habitatge d'ús turístic, caldrà obtenir el títol habilitant que correspongui segons l'ús que se'ls doni.

Article 9. Condicions d'emplaçament dels establiments destinats a allotjament temporal

1. Els establiments destinats a allotjament temporal només es podran emplaçar en edificis amb ús exclusiu, o en convivència amb altres usos declarats compatibles en aquesta Normativa urbanística però, en cap cas, amb l'ús d'habitatge principal. Es podran ubicar usos compatibles amb aquests tipus d'establiments destinats a allotjament temporal, d'acord amb el que assenyalava l'article 11 d'aquesta Normativa urbanística.
2. L'habilitació administrativa que atorgui l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat exclou la utilització de qualsevol entitat de l'edifici com a habitatge principal. Haurà de constar inscrita en el Registre de la Propietat la prohibició expressa que qualsevol entitat de l'edifici es pugui destinar a habitatge principal.
3. En els edificis en què es prevegin establiments destinats a allotjament temporal no pot haver cap habitatge destinat a residència habitual, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat negatiu del Padró municipal d'habitants.

4. Quan un edifici tingui més d'una escala, sempre que totes tinguin accessos independents a la via pública, l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat podrà autoritzar que una o més escales es puguin destinar exclusivament a aquests tipus d'establiments d'allotjament temporal.
5. Es prohibeix la implantació d'edificis d'establiments destinats a allotjament temporal en carrers d'amplada inferior a 8 m en tot el tram del carrer que fa front a la façana d'accés principal del local. En qualsevol cas, l'amplada mínima de la zona de circulació de vehicles del carrer ha de ser de 3,50 m per permetre la circulació de vehicles de bombers.

Article 10. Incompatibilitat amb el règim d'habitatge protegit

En la sol·licitud per a l'habilitació dels habitatges d'ús turístic i dels establiments destinats a allotjament temporal caldrà presentar una declaració responsable que afirmi que cap dels habitatges preexistents en l'edifici es troba subjecte a qualsevol dels règims d'habitatge de protecció oficial.

Article 11. Compatibilitat amb altres usos

S'admeten, juntament amb els habitatges d'ús turístic i amb els establiments destinats a allotjament temporal, els usos comercials i d'oficines, sempre que estiguin previstos en el planejament urbanístic vigent, i també s'admeten altres usos del ram de la restauració, sempre que no estiguin sotmesos al reglament d'espectacles ni qualificats com a activitat d'ambientació musical a qualsevol normativa.

Els usos d'habitatges d'ús turístic i d'establiments destinats a allotjament temporal, excloses les residències per a la gent gran, les residències d'estudiants i aquelles residències de naturalesa similar (matrimonis, joventut, etc), són admesos en un mateix edifici.

L'ús de les plantes soterrades serà d'aparcament.

Article 12. Aparcament

La dotació d'aparcament corresponent a la implantació de nova planta, o pel canvi d'ús general d'un edifici pel d'habitatges d'ús turístic i/o pel d'establiments destinats a allotjament temporal, serà establerta segons determina el Text refós de la Modificació de la Normativa urbanística del Pla general metropolità, referent als aparcaments del terme municipal de l'Hospitalet de Llobregat, aprovada definitivament el 23 de maig de 2000 pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya. A tal efecte, els habitatges d'ús turístic tindran la mateixa consideració que la resta dels habitatges familiars principals o secundaris.

Article 13. Situació de fora d'ordenació

Els habitatges d'ús turístic i els establiments destinats a allotjament temporal no es poden ubicar en edificis que es trobin en situació de fora d'ordenació del planejament urbanístic.

Article 14. Acreditació de les condicions urbanístiques d'emplaçament

A més a més de la documentació que en cada cas estableix la normativa sectorial que regula l'activitat d'habitatge d'ús turístic i l'activitat dels establiments destinats a allotjament temporal, el titular de l'activitat haurà d'acreditar davant l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat el compliment de les condicions urbanístiques d'emplaçament establertes en aquest capítol IV, especificant a la sol·licitud del títol habilitant el següent:

- a) Per obtenir el títol habilitant d'habitatge d'ús turístic caldrà complir el següent:
1. Que l'activitat sol·licitada se situï en un edifici exclusivament destinat a ús d'habitatge en la modalitat d'allotjament turístic, o en convivència amb altres usos declarats compatibles en l'article 11 d'aquesta Normativa urbanística però, en cap cas, amb l'ús d'habitatge principal.
 2. Que s'aporti certificat negatiu del Padró municipal d'habitants per acreditar que no hi ha cap habitatge destinat a residència habitual en l'edifici.
 3. Que l'habitatge se situï en una zona urbanística on el planejament urbanístic admeti l'ús d'habitatge i/o l'ús residencial, i on l'immoble sigui conforme amb el planejament urbanístic.
 4. Que cap dels habitatges preexistents en l'edifici es trobi subjecte a qualsevol dels règims d'habitatge de protecció oficial.
- b) Per obtenir el títol habilitant d'un establiment d'allotjament temporal caldrà complir el següent:
1. Que l'activitat sol·licitada se situï en un edifici exclusiu per a ús residencial, o en convivència amb altres usos declarats compatibles en l'article 11 d'aquesta Normativa urbanística però, en cap cas, amb l'ús d'habitatge principal.
 2. Que s'aporti certificat negatiu del Padró municipal d'habitants per acreditar que no hi ha cap habitatge destinat a residència habitual en l'edifici.
 3. Que cap de les entitats preexistents en l'edifici es trobi subjecta a qualsevol dels règims d'habitatge de protecció oficial.
 4. Que l'edifici sigui conforme amb el planejament urbanístic.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA**Única. Activitats existents degudament autoritzades**

Els habitatges d'ús turístic i els establiments destinats a allotjament temporal amb títols habilitants ja existents, que no compleixin les determinacions d'aquesta Modificació puntual del Pla general metropolità, queden en situació disconforme, d'acord amb l'article 108 de la Llei d'urbanisme. Les activitats ja existents se circumscriuran als àmbits que assenyalin els títols habilitants corresponents.