



## Secretaria General

**NÚRIA BARTROLÍ FORN, secretària general accidental de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet,**

**CERTIFICO: Que en l'esborrany de l'acta de la sessió ordinària de la Junta de Govern Local del dia 21 de novembre de 2023, consta l'acord següent:**

---

**11 - TINÈNCIA D'ALCALDIA D'URBANISME, HABITATGE, MEDI AMBIENT I ENERGIA [Gabinet d'Acció Territorial] - Aprovar la suspensió de l'atorgament de llicències i l'admissió de comunicacions prèvies d'allotjaments temporals en el municipi de Santa Coloma de Gramenet.**

---

La Junta de Govern Local, per unanimitat, **aprova** la proposta d'acord següent:

### "Fets

1. Els darrers anys han proliferat les consultes i comunicacions relatives a activitats turístiques, especialment les referides a habitatges d'ús turístic i llars compartides, però també moltes sol·licituds relacionades amb altres tipus d'allotjament turístics, com apartaments i albergs de joventut, així com a allotjaments temporals, com les residències d'estudiants que als mesos no lectius acostumen a ser utilitzades com a allotjaments turístics.

Aquest fet es sustenta sobre un marc legislatiu europeu que obre l'habitatge al lliure mercat i facilita l'aparició d'actors que fomenten l'especulació, com les plataformes de comercialització d'allotjaments i els fons d'inversió estatals i internacionals.

2. D'altra banda, s'ha demostrat que els habitatges d'ús turístic no es creen com a resultat de la construcció de nous habitatges, sinó que apareixen com a canvis de destí d'habitatges ja existents, fet que implica que l'oferta d'habitatges no sigui elàstica a curt termini. En conseqüència, el creixement d'habitatges d'ús turístic és una de les causes de disminució del potencial mercat d'habitatges de caràcter permanent i habitual.
3. En definitiva, la proliferació d'allotjaments destinats a ús turístic en totes les seves modalitats té efectes directes sobre la dimensió del mercat de lloguer d'habitatge permanent i habitual, la qual cosa ha desencadenat una crisi habitacional i una escalada dels preus dels lloguers, provocant un impacte substancial en els residents autòctons. Aquest fenomen, alimentat pel creixent nombre d'allotjaments turístics, ha aguditzat els processos de gentrificació, amb l'expulsió de residents amb ingressos més baixos i la transformació del teixit social i cultural dels barris.
4. La creixent activitat turística afecta negativament la convivència i el descans dels veïns de la zona, una problemàtica que és més greu en ciutats de gran compacitat i densitat de població com Santa Coloma de Gramenet. El soroll excessiu, el moviment constant, l'alteració de les dinàmiques comercials, la manca d'identitat local i altres impactes relacionats amb l'activitat turística poden minvar la qualitat de vida dels residents autòctons que es veuen afectats en el seu entorn diari.
5. Aquesta nova conjuntura fa necessari estudiar una nova regulació que permeti, a més d'aturar l'augment de preu del mercat residencial, assegurar l'oferta d'habitatge lliure segons les necessitats de població del municipi, amb l'objectiu de garantir primer l'accés a l'habitatge residencial de la població abans d'obrir el parc a l'ús turístic, però també el descans, el benestar del veïnat i la qualitat dels espais públics. La nova regulació haurà de donar resposta immediata als problemes emergents i haurà de servir com a estratègia



## Secretaria General

integral per assegurar un desenvolupament urbà sostenible, per la qual cosa s'estima oportuna la creació d'una Comissió de treball interdepartamental que estudiï a fons la problemàtica i defineixi la regulació que permeti la implantació sostenible d'allotjaments turístics.

6. En conseqüència, l'objectiu de la suspensió potestativa de llicències és l'estudi de la redacció de l'instrument de planejament que sigui més apropiat i adient per a regular les condicions urbanístiques de les necessitats indicades, es a dir, la modificació de la normativa urbanística municipal vigent, en concret de la 1<sup>a</sup> revisió del Pla de millora urbana per a la regulació dels eixos comercials i usos, aprovada per la Comissió Territorial de Urbanisme el 25 d'octubre de 2021 i publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 9 de desembre de 2021, que en l'article 48 de la normativa regula de forma específica els allotjaments turístics.
7. Vist l'informe del cap del Departament d'Informació Urbanística i el cap del Servei del Gabinet d'Acció Territorial.
8. Vist l'informe emès pel tècnic jurídic del Gabinet d'Acció Territorial.

### Fonaments de dret

- I. L' article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme referit a la suspensió de tramitacions i de llicències, segons el qual:

*“1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.*

*2. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats.*

*3. Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de publicar en el butlletí oficial corresponent, i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament. En la informació pública de l'instrument de planejament urbanístic a què es refereixen les suspensions acordades, s'ha de donar compliment al que estableix l'article 8.5.a.”*

- II. L'article 74 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, en relació amb el termini de suspensió de tramitacions i de llicències, estableix que:

*“1. Els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències per a àmbits determinats no poden durar més d'un any en el cas regulat per l'apartat 1 de l'article 73, o de dos anys en cas d'acumulació dels supòsits regulats pels apartats 1 i 2 de l'article 73. Si no s'ha adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, la suspensió regulada per l'apartat 2 de l'article 73 pot tenir una durada màxima de dos anys.*



## Secretaria General

*2.Un cop exhaurits els efectes de l'acord de suspensió, no se'n pot adoptar cap de nou, per al mateix àmbit i per a idèntica finalitat, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'exhauriment dels efectes."*

- III. Els articles 102 i 103 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei, que regulen la suspensió de l'atorgament de llicències.
- IV. Atès el previst a l'art. 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local i 53 del Decret Legislatiu 2/2002, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya respecte a la competència de l'Alcaldeessa per a l'aprovació inicial de les figures de planejament derivat i l'article 73.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.
- V. Atès que mitjançant Decret núm. 6819, de data 30 de juny de 2023, de nomenaments de Tinents d'alcaldeia, formació de la Junta de Govern Local i delegacions, l'alcaldeessa ha delegat la referida atribució a la Junta de Govern Local, sent aquest l'òrgan competent per a la seva aprovació inicial.

Per tot això, proposo:

**Primer - Acordar la suspensió** potestativa, pel termini d'un any, de l'atorgament de llicències urbanístiques d'activitats d'allotjament temporals, així com la suspensió de llicències d'obres i l'admissió de les comunicacions prèvies d'obres destinades a la instal·lació d'aquestes activitats. La suspensió de llicències urbanístiques d'activitats i admissió de comunicacions prèvies comprèn habitatges d'ús turístic, llars compartides, apartaments turístics, hotels, pensions, albergs i residències de col·lectius docent en l'àmbit corresponent al sòl urbà del municipi, dins de l'àmbit municipal detallat al plànol que s'annexa a l'informe tècnic de data 14 de novembre de 2023, a l'empara dels articles 73 i 74 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, amb l'objecte d'estudiar la redacció de l'instrument de planejament de desenvolupament adient (Modificació de la 1ª revisió del Pla de millora urbana per a la regulació dels eixos comercials i usos, aprovada per la Comissió Territorial de Urbanisme el 25 d'octubre de 2021 i publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 9 de desembre de 2021, que en l'article 48 de la normativa regula de forma específica els allotjaments turístics).

**Segon** - La suspensió que es proposa en l'anterior acord, afectarà únicament a les sol·licituds de llicències que es presentin amb posterioritat a l'efectivitat de l'acord de suspensió que es produirà de forma immediata a la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

**Tercer - Publicar** aquest acord en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, en un diari de major difusió de la població, a la pàgina web de l'Ajuntament, i al tauler d'anuncis d'aquesta corporació.

**Quart - Encarregar** al Gabinet d'Acció Territorial de l'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet que, en el termini d'un any, elabori l'instrument de planejament pertinent.

**Cinquè - Traslladar** aquest acord al Servei de Disciplina Urbanística i Llicències, al Departament de comerç, fires i disciplina de mercats i al Departament de promoció de la ciutat i turisme

**Sisè - Donar compte** d'aquesta resolució en la propera sessió del Ple Municipal."



## Secretaria General

**I, perquè consti, a reserva de la seva aprovació, de conformitat amb l'article 206 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, expedixo aquest certificat.**

Santa Coloma de Gramenet, data de la signatura

La secretària general accidental