SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

Ariadna Carmona Martinez
La Secretària suplent de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona
Signat electrònicament

Motiu: Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en sessió de 3 de febrer de 2023.
Data: 2023.02.16 12:43:59 +01'00'

URBANA
Arquitectura - Urbanismo
[redacted]

Firmado digitalmente por JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2
Fecha: 2022.07.06 17:28:27 +02'00'

Ariadna Carmona Martinez
La Secretària suplent de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona
Signat electrònicament

Motiu: Diligència per fer constar que en aquest document aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en sessió de 3 de febrer de 2023, s'han eliminat les dades personals a efectes de publicació al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya. La secretària suplent de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona
Data: 2023.02.16 12:51:57 +01'00'

Ajuntament de
Vilassar de Mar

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Document per a l'aprovació provisional

VILASSAR DE MAR

Exp 19019

Juliol 2021

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

ÍNDEX

I. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ 3

0. MODIFICACIONS INTRODUÏDES EN EL DOCUMENT APROVAT INICIALMENT 4
1. SITUACIÓ I ÀMBIT 6
2. PROMOTOR I REDACTOR 6
3. PLANEJAMENT VIGENT 6
4. MARC LEGAL 7
4.1 La Directiva Europea sobre els serveis en el mercat interior i el planejament urbanístic. 7
4.2 El Pla especial per a la regulació dels HUT de Vilassar de Mar com a instrument urbanístic limitador de la llibertat d'establiment. 8
4.3 El Pla Especial en relació a les normatives urbanístiques i sectorials. 9
5. DETERMINACIONS I DOCUMENTACIÓ 9
6. ANTECEDENTS DE LA REGULACIÓ DELS HUT 10
6.1 La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya 10
6.2 L'experiència de Barcelona 11
6.3 El tractament dels Habitatges d'ús turístic en altres ciutats. 11
6.4 Suspensió de llicències a Vilassar de Mar 14
7. DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ ACTUAL 14
7.1 Situació actual i distribució de la població resident i flotant 14
7.2 Distribució territorial dels establiments hotelers, apartaments i pensions. 16
7.3 Distribució territorial dels establiments comercials i de serveis i oci nocturn 17
7.4 Distribució territorial dels establiments d'oci nocturn 18
7.5 Distribució territorial dels HUT 19
8. PROBLEMÀTICA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC 21
8.1 Problemàtiques de convivència amb els residents habituals 22
8.2 Disminució de les possibilitats d'accés a l'habitatge envers al desenvolupament de l'activitat dels HUT's 22
8.3 Tensió generada per la disminució del resident habitual 22
8.4 Incidència sobre el comerç quotidià i dels serveis habituals per residents 22

II. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ 24

1. CRITERIS DEL PLA ESPECIAL 25
2. OBJECTE DEL PLA ESPECIAL 25
2.1 Assoliment de la mixtura d'usos equilibrada 25
2.2 Afavorir el dret a l'habitatge 26
2.3 Preservar la qualitat de l'espai públic i minimitzar la pressió del turisme sobre aquest espai 26
2.4 Evitar distorsions en la convivència ciutadana derivats de la pressió del turisme 27
2.5 El desenvolupament econòmic sostenible de les activitats econòmiques 27
3. DETERMINACIÓ DE LES ZONES HOMOGÈNIES I CALCUL DE LA DENSITAT APLICABLE 27
3.1 Determinació de les zones 27
3.2 Càlcul de la densitat o percentatge d'HUT per zones 29

III. INFORME AMBIENTAL I D'AVALUACIÓ ECONÒMICA 31

1. INFORME AMBIENTAL 32
2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 32
2.1 Gestió del Pla 32
2.2 Sostenibilitat econòmica 32

IV. NORMES URBANÍSTIQUES 33

V. PLÀNOLS 37

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ 38
i-01. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT ..... S/E 38

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

i-02. PLANEJAMENT VIGENT-QUALIFICACIONS.....1/10.000.....38
i-03. PEU PROTECCIO CATALEG PATRIMONI HISTORI.....1/10.000.....38
i-04. ANALISI HABITATGES IBI.....1/10.000.....38
i-05. ANALISI HABITATGE HABITUAL.....1/10.000.....38
i-06. ANALISI HABITATGE US TURISTIC.....1/10.000.....38
i-07. ANALISI HUTS EN HABITATGE HABITUAL.....1/10.000.....38
i-08. ANALISI HOTELS PENSIONS APARTAMENTS.....1/10.000.....38
i-09. ANALISI COMERÇ i SERVEIS.....1/10.000.....38
i-10. OCI NOCTURN.....1/10.000.....38
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.....38
o-01. ZONES PROPOSADES PER APLICAR LA DENSITAT.....1/10.000.....38
o-02. ZONES PROPOSADES SOBRE CATALEG PATRIMONI.....1/10.000.....38
o-03. ZONES PROPOSADES I QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES.....1/10.000.....38

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 5 de 53

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

I. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 6 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

0. MODIFICACIONS INTRODUÏDES EN EL DOCUMENT APROVAT INICIALMENT

En data 9 de febrer de 2022, per Decret d'Alcaldia número 2022DECR000502, l'Ajuntament de Vilassar va aprovar inicialment el Pla Especial Urbanístic d'Habitatges d'Ús Turístic de Vilassar de Mar. El 21 de febrer de 2022 es va publicar al Butlletí Oficial de la Província.

En el termini d'exposició al públic s'ha presentat una única al·legació per part de la Taula d'Habitatge de Vilassar de Mar, i s'ha rebut informe de la Direcció General de Turisme de la Generalitat de Catalunya:

- L'al·legació per part de la Taula d'Habitatge de data 15/03/2022 proposa que: *"La densitat establerta en el Pla Especial pel total del municipi que són 248 HUT, en el sentit que no es pugui donar d'alta cap HUT nou, mentre el total d'HUT subscrits en el terme municipal superi aquests 248, independentment de la zona on es vulguin ubicar.*

  En l'informe dels SSTTMM de data 26 de maig de 2022 s'exposa *que el contingut del Pla Especial deixa oberta la possibilitat d'autoritzar habitatges d'ús turístic a la zona en la qual no s'hagin esgotat i que això suposaria que es superaria el nombre màxim proposat de 248 HUT*, per la qual cosa *es considera convenient estimar l'al·legació presentada en el sentit que en cap cas es podrà superar el nombre màxim de 248 HUT establert en tot el terme municipal, independentment de la zona on es vulguin ubicar.*

  Així doncs, i per tal d'evitar que s'incrementi el nombre total d'habitatges d'ús turístics del municipi previstos en la normativa per la possibilitat que es puguin autoritzar en les zones on la densitat encara no es troba esgotada com és la zona d'Eixample i la zona Alta, s'ha adaptat el redactat de l'article 10 en el sentit que amb les noves autorització d'HUT's en cap cas es podrà superar el nombre total d'HUT's del municipi previstos per al tot el municipi.

  L'article 10 quedarà de la següent manera: (en blau les parts modificades)

  Article 10. Condicions d'emplaçament dels HUT.

  Per a l'establiment de nous HUT caldrà complir de forma conjunta les següents condicions:

  1. Que l'ús d'habitatge estigui admès pel planejament vigent.
  2. Que es compleixi amb la densitat màxima d'HUT de la zona on s'ubiqui, sempre i quan no es superi la densitat màxima d'HUT del municipi, d'acord amb el que es preveu a l'article 12.
  3. Que els estatuts de l'immoble no ho prohibeixin expressament.

- En l'informe de la Direcció General de Turisme de data 17/03/2022 es fan tres observacions, una a nivell informatiu i altres dues que caldrà valorar en el Pla especial si s'escau la seva incorporació, i que ja han estat informades pels SSTTMM en l'informe de data 06/07/2022, de la següent manera.

  1. *Valorar la conveniència d'admetre l'ús de la modalitat d'allotjament turístic "llar compartida" i la seva regulació conjunta amb la dels habitatges d'ús turístic objecte del pla especial urbanístic.*

     Actualment en el municipi hi ha inscrites dues llars compartides i, abans de l'aprovació inicial del Pla Especial, l'equip de govern de l'ajuntament va plantejar si es consideraria convenient incloure alhora la regulació de la modalitat de les llars compartides per zones.

     Es va analitzar conjuntament aquesta modalitat arribant a la conclusió que es tractava d'una modalitat molt diferent a la dels HUT's, atès que la presencia del propietari en l'habitatge comporta que no tingui una vessant turística tan marcada com la dels HUT's respecte a la

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 7 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

incidència en la convivència amb els residents habituals, a l'accés a l'habitatge, al comerç quotidià, la mobilitat i als serveis habituals pels residents.

Per altre banda, també es va valorar l'oportunitat d'aprofitar aquest Pla especial per a la seva regulació i es va concloure que atès que aquesta modalitat no comportava a priori la problemàtica dels HUT's, el càlcul de la densitat i de l'homogeneització hauria de ser del tot independent dels HUT's, així com la diagnosi i objectius, i es podria incloure dins del mateix PEU però amb uns capítols totalment independents dels HUT's, i només per un tema d'aprofitar un mateix PEU. Per tant el més adient, quan arribés el cas i ho considerés l'equip de govern, seria redactar un Pla especial d'independent dels HUT.

Tenint en compte tot això i que el nombre total de llars compartides es d'únicament dues unitats, es va arribar a la conclusió, en primer lloc, que aquesta modalitat no tenia la incidència dels HUT i que tenia una vessant social per la gent que viu sola que caldria afavorir la seva implantació en el municipi; i en segon lloc, que en funció de l'evolució de la implantació d'aquesta modalitat en el municipi, si calia, sempre es podria plantejar una regulació de la seva densitat mitjançant la redacció del seu Pla especial.

2. *Valorar la conveniència alhora d'obtenir el percentatge de densitat potencial admissible dels HUT's a cadascuna de les zones establertes en el PEU d'acord amb el que estableix l'Article 221-2.-1 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, "Els habitatges d'ús turístic no poden ser ocupats amb més places de les indicades a la cèdula d'habitabilitat i, en qualsevol cas, la seva capacitat màxima no pot excedir de 15 places".*

El nombre de places d'un habitatge o HUT's son les indicades a la cèdula d'habitabilitat, per tant es tracta d'una variable intrínsecament lligada a la dimensió de l'habitatge i nombre de dormitoris, tant si es tracta d'habitatges per domicili habitual o no.

En aquest sentit es considera que es tracta d'un aspecte inherent a l'habitatge existent, igual que a la resta d'habitatges del mateix edifici, per tant no es considera que pugui produir diferencies a tenir en compte a l'hora de localitzar la densitat del nombre HUT's per les diferents zones atès que no comportarà nous impactes respecte a la incidència en la convivència amb els residents habituals, a l'accés a l'habitatge, al comerç quotidià, la mobilitat i als serveis habituals pels residents.

A més, en el cas d'habitatges amb un nombre de places que es puguin considerar "desmesurats o amb molta capacitat i una densificació de persones en els HUT", resultaria directament aplicable la limitació que la capacitat màxima de places ocupades no pugui superar el nombre de 15 places de la normativa de turisme, que en si mateixa ja és un regulació restrictiva i que ja restaria justificat la innecessarietat de tenir en compte aquest aspecte en la homogeneïtzació per a calcular el percentatge de la densitat.

Conclusió

Per l'exposat anteriorment cal dir que s'han valorat les observacions de l'informe de la Direcció General de Turisme amb la conclusió que no s'escau incorporar-les en el present Pla especial urbanístic dels HUT's de Vilassar de Mar.

Així doncs respecte el Pla especial aprovat inicialment s'ha introduït únicament la proposta de la Taula d'Habitatge en l'article 10 de les NNUU del Pla especial en el termes abans exposats.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 8 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

1. SITUACIÓ I ÀMBIT

El municipi de Vilassar de Mar pertany a la comarca del Maresme i es troba entre els termes municipals de Premià de Mar i de Cabrera de Mar, a 24 km de Barcelona.

L'extensió del terme municipal és de 4 Km², té una Població aproximada de 21.035 habitants, segons el cens de 2020 i amb una densitat de població de 5.146 hab/km².

Segons l'Institut Nacional Català (2011), Vilassar de Mar té un total de 9.984 habitatges dels quals 8.098 són habitatges principals i 1.895 són habitatges secundaris.

L'àmbit del present Pla Especial Urbanístic abasta la totalitat del terme municipal.

2. PROMOTOR I REDACTOR

En compliment del que preveu l'article 78 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i llurs modificacions (d'ara endavant TRLU), la formulació del present Pla Especial Urbanístic és d'iniciativa pública i promogut per l'Ajuntament de Vilassar de Mar.

La redacció del present document ha estat realitzada per l'arquitecte José María Blázquez Boya, amb número de col·legiat 25882-2, tècnic competent per a la seva redacció en virtut del que disposa la disposició addicional tretzena del TRLUC.

3. PLANEJAMENT VIGENT

El Planejament vigent a Vilassar de Mar es el Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (d'ara endavant PGOU) de Vilassar de Mar, que recull les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de data 22 de Juny de 1999 i publicat el 27 de Setembre de 1999 al DOGC amb número 2982, i les corresponents modificacions puntuals.

El PGOU de de Vilassar de Mar preveu l'ús d'habitatge en les següents qualificacions urbanístiques:

- Zona de casc antic (clau 10)
- Zona volumetria definida (clau 11)
  - Subzona 11a: procedent de PP o Ordenació d'Illa,
  - Subzona 11b: Conjunt Consolidat,
  - Subzona 11c: Volumetria específica definida per aquest Pla General.
- Zona eixample (clau 12):
  - Subzona 12a: Illa oberta,
  - Subzona 12a.1: Unifamiliar,
  - Subzona 12a.2: Unifamiliar,
  - Subzona 12a.3: Plurifamiliar,
  - Subzona 12a.4: Unifamiliar amb taller,
  - Subzona 12b: Illa tancada amb pati interior.
- Zona ciutat jardí (13):
  - Subzona 13a: Intensiva Plurifamiliar,
  - Subzona 13b: Intensiva Unifamiliar,
  - Subzona 13c: Semiintensiva Unifamiliar,

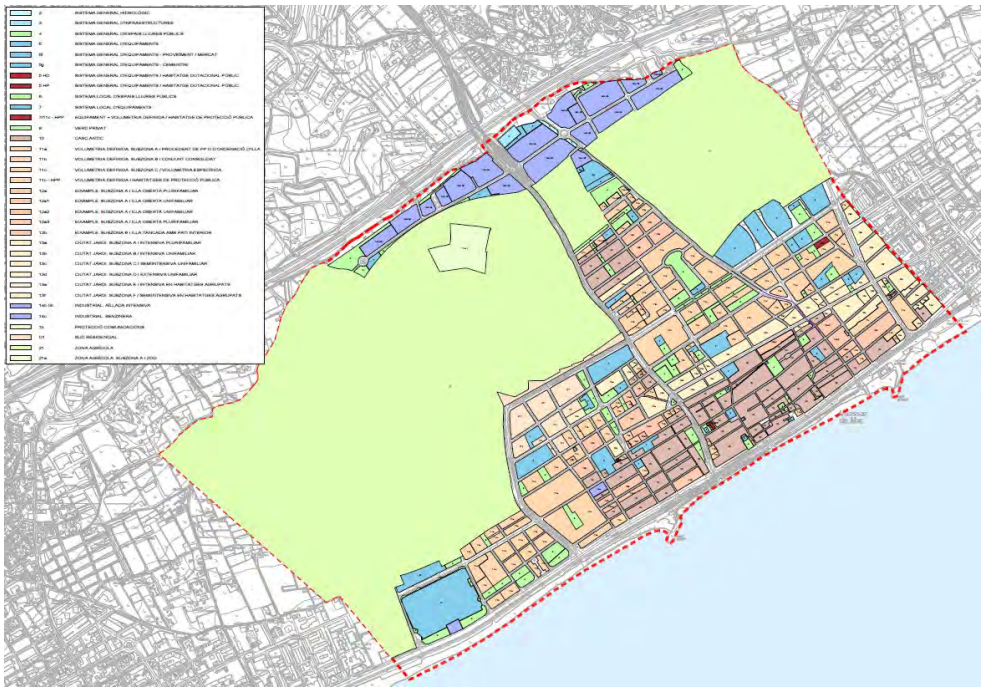
AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 9 de 53

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

- Subzona 13d: Extensiva Unifamiliar,
- Subzona 13e: Intensiva en habitatges agrupats,
- Subzona 13f: Semiintensiva en habitatges agrupats,

- Zona Agrícola (21): Respecte els habitatges aïllats en SNU.



4. MARC LEGAL

El present Pla Especial, que té com a finalitat regular la relació entre l'activitat de l'habitatge d'ús turístic (d'ara i endavant HUT), i el seu emplaçament des d'una vessant social i urbanístic, s'emmarca en un complex i complet marc legal que acull des de la normativa comunitària de serveis fins a la normativa sectorial de l'activitat.

En concret :

4.1 La Directiva Europea sobre els serveis en el mercat interior i el planejament urbanístic.

La Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, relativa als serveis dels mercat interior estableix, com a principi general, la llibertat d'establiment, que només permet modular quan concorrin determinades condicions, conegudes com a "triple test":

- L'absència de criteris discriminatoris, com els basats en la nacionalitat o la residència.
- L'existència d'una raó imperiosa d'interès general, entre les que s'inclouen: l'ordre públic, la seguretat pública, la salut pública, la protecció dels consumidors i dels destinataris dels serveis, la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà.
- I que l'objectiu perseguit no es pugui aconseguir mitjançant una mesura menys restrictiva.

D'altra banda, la Directiva identifica alguns requisits que no podran imposar-se per a l'establiment d'una activitat, com l'aplicació, cas per cas, d'una prova econòmica consistent a supeditar la concessió de l'autorització a que es demostri l'existència d'una necessitat econòmica o d'una demanda en el mercat.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 10 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

Tant a nivell estatal com autonòmic s'han aprovat diverses lleis de transposició de la Directiva, i els ens locals han fet esforços d'aplicació de la mateixa, simplificant de manera rellevant els procediments d'autorització de la implantació d'activitats.

Tanmateix, la pròpia Directiva, en el seu considerant novè, exclou del seu àmbit d'aplicació les normes relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme.

Tot i això, la incidència que el planejament urbanístic té en la implantació d'activitats i els propis principis de l'urbanisme exigeixen al planificador urbanístic justificar les restriccions a l'ús del sòl en raons d'interès general com les que cita la pròpia Directiva, i sempre en aplicació dels principis de proporcionalitat i desenvolupament urbanístic sostenible.

4.2 El Pla especial per a la regulació dels HUT de Vilassar de Mar com a instrument urbanístic limitador de la llibertat d'establiment.

De conformitat amb l'anterior, en el present Pla especial es justifiquen les raons d'ordre públic, protecció de l'entorn urbà i del medi ambient, per les quals s'imposen algunes limitacions a la implantació d'HUT, amb ple respecte als principis que ordenen l'urbanisme i, indirectament, als consagrats per la Directiva de Serveis.

En aquest sentit, el present Pla especial ordena la incidència i els efectes urbanístics, mediambientals i sobre el patrimoni urbà existent que l'activitat dels habitatges d'ús turístic produeix en el territori, mitjançant la regulació de la seva intensitat i les condicions físiques del seu desenvolupament en funció de densitats, tipus d'entorn i teixit urbà i altres circumstàncies anàlogues.

Més en detall cal indicar que la regulació del present Pla especial s'estableix en base al principi d'admissió de l'activitat si bé condicionada, tractant-se de condicions tals com la densitat màxima per les zones que en aquest s'estableixen, o la necessitat de la no convivència amb usos d'habitatge habitual.

Les condicions d'admissió són limitacions que efectivament s'imposen sobre la lliure prestació de serveis, però es troben fonamentades en la protecció mediambiental i l'ordenació del territori, així com en garantia de la convivència ciutadana en un municipi com Vilassar de Mar de clara tradició residencial de tipus habitual o permanent i que des del punt de vista de convivència de nous usos d'activitat turística té com a finalitat la recerca d'un equilibri en la seva existència respecte l'espai públic, activitats quotidianes i ciutadania.

Aquestes eines limitadores cal considerar-les adequades en ordre a la consecució dels objectius que es persegueixen i no van més enllà del que és estrictament necessari per assolir-los ja que no responen en cap cas a raons de política econòmica, comercial ni turística.

En aquest sentit, com s'exposa en la Memòria d'ordenació, per una banda, el present Pla Especial divideix el seu àmbit en zones, d'acord amb les característiques físiques del territori, i, per altra banda, analitza diverses circumstàncies objectives de cada zona, determinants de la possibilitat d'implantació de HUT (el nombre de residències habituals, les activitats hoteleres i pensions, l'existència de comerços i serveis, per l'oci nocturn). En base a aquestes dades, s'estableix un criteri de ponderació homogeni a aplicar al total dels habitatges existents, amb l'objecte d'obtenir un percentatge de densitat potencial admissible dels HUT per zones.

Així s'aconsegueix que la màxima densitat que es determina per cada zona sigui proporcional i coherent amb les circumstàncies específiques objectives considerades i igualitària per a totes les zones que reuneixen equivalents circumstàncies. Són, per tant, mesures proporcionades i no discriminatòries, d'acord amb les exigències de la Directiva de Serveis.

A més, les mesures que s'adopten es considera són les menys restrictives possibles, doncs el fet que la

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 11 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

densitat màxima no s'estableixi de forma taxativa sinó en funció del cens real i en funció de les circumstàncies objectives, permetrà adaptar la densitat al canvi de circumstàncies.

De conformitat amb l'anterior, es considera que el PEHUT supera el triple test abans referit.

4.3 El Pla Especial en relació a les normatives urbanístiques i sectorials.

El present Pla especial es redacta en desenvolupament de les previsions urbanístiques i sectorials del Pla General d'Ordenació Urbana.

Altrament, per la vessant urbanística, s'empara en el TRLU i en el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (d'ara endavant RLU).

I per la vessant sectorial, la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge modificada per la Llei 9/2011, de 29 de desembre de promoció de l'activitat econòmica i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya (d'ara endavant Decret 75/2020).

5. DETERMINACIONS I DOCUMENTACIÓ

Les determinacions i la documentació dels plans especials urbanístics es concreten a l'article 69 del TRLU i en els articles del 92 al 94 del RLU. En els dos textos legals els plans especials contenen les determinacions i documentació pròpies de la seva naturalesa i finalitat, respectant les determinacions del planejament territorial o urbanístic superior i la normativa sectorial aplicable.

Pel que fa a les determinacions, l'HUT, d'acord amb el Títol II del Decret 75/2020, és aquell habitatge que disposa de cèdula d'habitabilitat, moblat i dotat de tots els aparells i estris necessaris per a la seva ocupació immediata, que és cedit sencer pel seu propietari, directa o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per una estada de temporada (un temps continu igual o inferior a 31 dies).

La crisi econòmica va comportar la proliferació d'aquest tipus d'allotjament en moltes àrees del municipi i amb ella l'aparició de problemàtiques relacionades amb les afectacions de l'activitat sobre la població resident habitual i sobre el comerç existent, que poden alterar el teixit social existent.

S'ha detectat que l'activitat de l'HUT és susceptible de comportar problemes de convivència, especialment quan conviu en un mateix edifici amb usos d'habitatge habitual o quan s'ubica en immobles en trames urbanes de casc antic i denses (carrers estrets, edificacions antigues, manca d'aïllaments acústics efectius, espais comuns no adequats, etc.).

El caràcter eminentment turístic dels HUT no sembla, a priori, que plantegi un problema de compatibilitat d'aquest tipus d'ús amb els permesos en les diferents zones de sòl privat del PGOU, atès que l'ús d'hostalatge es pot implantar en quasi totes les zones amb ús d'habitatge com a principal. Tot i això, si que pot arribar a plantejar un problema en les zones on l'ús d'habitatge permanent es troba consolidat en els barris d'us residencial. Si aquest ús s'implanta de forma majoritària i immediata sense una prèvia adaptació en el temps pel seu entorn immediat, tal i com esdevindria en el cas de la implantació d'un establiment hoteler, és indubtable que comportaria una transformació de la vida quotidiana del barri i dels seus habitants atès que incidiria directament en el comerç i serveis de proximitat.

Davant aquesta situació es presenta la necessitat, entre d'altres mesures, de reordenar i regular urbanísticament la ubicació territorial en el municipi d'aquest ús turístic per tal d'assolir l'equilibri de l'entorn urbà, entre el dret a l'exercici de l'activitat com a tal, i la garantia d'una vila sostenible, especialment per als seus residents habituals.

Aquesta regulació es formula a través del present PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A VILASSAR DE MAR com una actuació coordinada amb el planejament.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 12 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

Pel que fa a la documentació, els Plans especials han de contenir com a mínim una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat i conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu, així com els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

El present Pla especial urbanístic inclou la següent documentació:

Documentació escrita

1.- Memòria informativa

2.- Memòria de l'ordenació

3.- Informe ambiental i d'avaluació econòmica

4.- Normes urbanístiques

Documentació gràfica

1.- Plànols d'informació

2.- Plànols d'ordenació

6. ANTECEDENTS DE LA REGULACIÓ DELS HUT

6.1 La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, va regular per primera vegada l'ús turístic de l'habitatge creant la figura de l'habitatge d'ús turístic, i va atorgar als ajuntaments la competència per a habilitar aquest ús.

No obstant, no va ser fins el 2011 quan, a través de la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de Promoció de l'Activitat Econòmica (Llei Òmnibus), es va modificar la llei de turisme incorporant els habitatges d'ús turístic a l'oferta turística reglada, per tal de "dotar de seguretat i qualitat al sector". L'aprovació conseqüent del Decret 159/2012, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, va regular aquesta incorporació, el qual fou derogat i substituït pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

D'altra banda, l'any 2012, amb la Llei 5/2012, del 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics, va aparèixer un factor que ha estat decisiu per a l'impuls de la regulació d'aquesta nova modalitat d'allotjament turístic. L'aprovació de l'impost turístic ha reforçat la importància d'aquesta regularització, tant per a millorar l'obtenció dels ingressos com per combatre l'oferta deslleial.

En data de 30 de gener de 2014 ha estat publicada en diari oficial la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic que afegeix un nou apartat 5 a l'article 73 de la Llei de Turisme de Catalunya (Registre de Turisme de Catalunya), amb el següent literal:

"El número d'inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya de les empreses i els establiments turístics ha de constar en tota mena de publicitat que els anunciï."

La Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, modifica l'article 13.1.a de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, en el sentit d'exigir la presentació d'una declaració responsable per a l'inici de l'activitat d'HUT.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 13 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

La inscripció dels habitatges d'ús turístic en el Registre de Turisme de Catalunya (NIRTC) es realitza d'ofici per l'administració turística de la Generalitat de Catalunya, i s'efectua a partir de la declaració responsable d'inici d'activitat que fan els propietaris davant l'Ajuntament. Aquest, al seu torn, trasllada a l'administració turística de la Generalitat de Catalunya aquesta declaració, als efectes de la seva corresponent inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya. Un cop inscrit en el Registre, l'habitatge d'ús turístic rep un número d'inscripció (codi NIRTC). Aquest número d'inscripció es notifica a la persona propietària de l'habitatge.

En tota publicitat d'habitatges d'ús turístic situats en un mateix edifici o immoble caldrà, com mínim, assenyalar el nombre exacte d'habitatges existents en l'immoble o edifici, exhibint els seus codis NIRTC, la seva capacitat màxima i el telèfon d'assistència i manteniment.

6.2 L'experiència de Barcelona

El gran atractiu turístic de Barcelona i més en concret de Ciutat Vella, que propicià des de fa una dècada una modificació progressiva de l'ús de l'habitatge com a HUT, fou el detonant per a que el Districte s'acostés a la problemàtica ja des de el Pla d'usos aprovat l'any 2005. Aquesta circumstància en relació a l'habitatge, que es podria considerar positiva des del punt de vista del manteniment de les edificacions del barri, ha anat generant també problemàtiques per al veïns del Districte.

Segons dades de l' Ajuntament de Barcelona (font PEUAT), la proliferació de la ubicació en el territori de HUT ocasiona puntualment molèsties al veïnatge fruït de la seva temporalitat limitada i la dinàmica no compatible del seu usuari tipus amb la vida quotidiana del barri. Però també ocasiona altres fenòmens indirectes com són el de l'augment dels preus de l'habitatge per sobre de les possibilitats dels residents, la disminució del parc disponible com a habitatge principal, l'alteració del comerç que mica en mica s'allunya de l'anomenat comerç de proximitat i en general la degradació de la qualitat ambiental dels espais públics.

El Districte de Ciutat Vella liderava des de feia molt de temps la màxima concentració d'aquests habitatges a la ciutat de Barcelona el que va demandar la formalització d'un model per a evitar-ne la seva concentració territorial i propiciar un millor equilibri territorial municipal. Amb aquest esperit es va afrontar el Pla d'usos de Ciutat Vella de l'any 2010 en el que es va establir per primera vegada la obligació de situar els HUT en edificis complets i el bloqueig de noves llicències més enllà de les ja regularitzades per l'aplicació d'una disposició del Pla d'usos de l'any 2005. El Pla d'usos modificat l'any 2013 va afegir a més el límit de sis anys per a situar tots els HUT habilitats en edificis complets més enllà del qual se n'extingia l'activitat i la obligació de la obtenció d'una llicència urbanística prèvia per a aquests edificis.

D'acord amb el criteri de l'Ajuntament de Barcelona expressat al PEUAT, l'aplicació de la normativa del Pla d'usos durant el termini de vigència en relació als HUT va ser positiva des del punt de vista de la professionalització de l'activitat i de la gradual incorporació dels HUT existents en edificis complets o sense habitatges de caràcter principal, però ha estat a voltes contraproduent en el sentit que ha ocasionat l'augment de les habilitacions en barris propers que no disposen de restriccions urbanístiques amb un efecte negatiu també per a la població resident, com és el cas del barri del Poble Sec.

6.3 El tractament dels Habitatges d'ús turístic en altres ciutats.

A través d'un estudi de l'Ajuntament de Barcelona s'ha fet un sondatge del tractament d'aquests tipus d'habitatge de vacances, estacional o temporal a ciutats de forta demanda turística, com és París, Berlín, Roma i Nova York. L'estudi és un exhaustiu anàlisi de dret comparat de la regulació en els diferents països i ciutats, i analitza també la viabilitat jurídica del tractament dels HUT, més enllà de la regulació pròpiament urbanística del present document.

A efectes del present Pla especial doncs ens interessa avaluar les iniciatives de regulació dels HUT a diferents ciutats, el resum de les quals l'extraiem de l'estudi encarregat per l'Ajuntament de Barcelona.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 14 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

En les ciutats objecte d'anàlisi existeix normativa que regula la figura dels HUT, no obstant l'àmbit territorial que abasten les diferents normes és molt divers. Així, a París la normativa és d'àmbit estatal i municipal; a Roma la normativa és d'àmbit regional; a Berlín trobem normativa federal i local; i per últim, a Nova York trobem normativa regional (de l'Estat de Nova York) i local.

D'altra banda, la regulació dels HUT es fa, en alguns casos, a través de normativa urbanística i, en d'altres, a través de normes en matèria d'habitatge i de turisme.

Per tal de conèixer en quina d'aquestes matèries s'enquadra la regulació dels HUT en algunes de les ciutats seleccionades, analitzaren les principals normes que els regulen. Així, per exemple:

Berlín

Berlín té normativa local pròpia que defineix i regula l'ús del sòl a la ciutat.

La raó principal de la regulació dels HUT a Berlín és evitar la reducció del número d'habitatges assequibles destinats a residència permanent a la ciutat i, per tant, evitar una davallada de pisos en el mercat immobiliari.

Addicionalment, amb la regulació dels HUT també es pretén mantenir l'estructura social en determinades zones residencials a fi i afecte de protegir determinats barris de la ciutat.

En definitiva, per tal de dur a terme l'activitat d'HUT a Berlín és necessari el següent:

1) Sol·licitar un canvi d'ús de l'habitatge de residencial permanent a secundari, en cas que sigui necessari.
2) Que l'habitatge no estigui situat en algunes de zones on s'hagi previst que hi ha escassetat d'habitatges residencials (actualment, les autoritats alemanyes han establert que hi ha escassetat d'habitatges a tota la ciutat de Berlín).
3) Pagar una taxa per a compensar el canvi d'ús de residencial permanent a secundari (5 euros per metre quadrat compensat).

Nova York

Els HUT estan regulats per la Llei de l'Habitatge de l'Estat de Nova York i per les Lleis fiscals de l'Estat de Nova York i de la ciutat de Nova York.

La Llei de l'habitatge de l'Estat de Nova York es va crear amb la finalitat de combatre els lloguers a curt termini en habitatges residencials i acabar amb el funcionament del que qualifiquen com a "hotels il·legals".

Un altre dels objectius que es volia assolir amb la regulació dels HUT també era el de reduir l'escassetat d'habitatges assequibles.

Si es vol realitzar un lloguer d'un habitatge residencial permanent no prohibit per la mencionada Llei (per exemple, un lloguer per una estança superior a 30 dies consecutius), s'hauran de complir les lleis aplicables. A la ciutat de Nova York això significa que els habitatges s'hauran de considerar com "hotels legals".

Per a obtenir aquesta qualificació "d'hotel legal" es requereix que el propietari de l'habitatge obtingui un certificat d'ocupació emès per l'autoritat competent.

Aquest certificat només s'atorgarà un cop l'autoritat competent comprovi que l'activitat compleix amb les lleis aplicables.

París

A França en general i a París de forma especifica, els HUT venen regulats en normes d'àmbit turístic i urbanístic.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 15 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

La finalitat en aquest cas és garantir la pluralitat social, l'equilibri entre l'ús d'habitatge residencial i les activitats econòmiques a la ciutat, així com que no s'agreugi el fort problema de dèficit d'habitatge que pateix París.

En el cas de París, per tal de poder iniciar l'activitat d'HUT és necessari el següent:

1) Declarar la mateixa davant l'Ajuntament.
2) Obtenir una autorització de canvi d'ús en aplicació del Codi de Construcció i de l'habitatge.
3) Obtenir una autorització de canvi de destí, en aplicació del Codi d'Urbanisme i Pla Local Urbanístic de París.

L'autorització de canvi d'ús no serà necessària quan es tracti de la residència principal de l'arrendador, ja que els propietaris que viuen als seus habitatges poden llogar-los dues setmanes a l'any sense demanar permís.

Quan sí que sigui necessària la mencionada autorització de canvi d'ús, cal posar de relleu que la normativa d'aplicació condiciona l'atorgament de la mateixa, en determinats casos, a la transformació d'un local de superfície equivalent per a destinar-lo a l'ús d'habitatge.

Dit d'una altra manera, la llei estableix que l'explotació d'HUT suposa un canvi d'ús urbanístic de l'immoble a llogar, de residencial a terciari. Per aquest motiu, per obtenir la autorització de canvi d'ús, haurà d'existir una compensació passant altres immobles de característiques similars de terciari a residencial.

Com és de veure la normativa francesa utilitza un mecanisme de compensació de llicències de manera que sempre assegura que hi ha hagi un equilibri entre l'habitatge i les activitats econòmiques a la ciutat.

D'altra banda, cal posar de relleu que el mecanisme de compensació no s'aplica de manera uniforme a tota la ciutat, de manera que en algunes zones o barris més cèntrics s'imposen condicions més restrictives que en d'altres per a obtenir l'autorització de canvi d'ús. La justificació d'aquesta desigualtat radica en evitar la pèrdua d'habitatges per a la població local en aquests espais.

Concretament, en aquests zones o sectors de major afluència la normativa municipal estableix que és necessari una compensació reforçada en el qual els locals proposats en compensació (que han de trobar-se en el mateix districte) han de tenir una superfície que representi al menys el doble d'aquell per a la qual es sol·licita el canvi d'ús.

Roma

En el cas de la ciutat de Roma i d'acord amb la normativa aplicable, per a realitzar l'activitat d'HUT es requereix autorització del municipi.

Aquesta autorització haurà de contenir, entre d'altres documents, una autorització de la comunitat de propietaris que autoritzi la realització de l'activitat, el nom i la ubicació de l'habitatge, la classificació obtinguda, una indicació de la capacitat d'allotjament i del període de temporada i l'any en que es durà a terme la mateixa i una autorització conforme compleix la normativa vigent en matèria d'higiene, seguretat, prevenció d'incendis o una còpia de la sol·licitud de certificació dels mateixos.

La causa que va motivar regulació de l'activitat d'HUT és el desenvolupament regulat del turisme.

En definitiva, i tal i com es pot veure de la l'experiència de la majoria de les ciutats d'altres països, la regulació de l'activitat dels HUT va encaminada a:

a) Equilibrar l'ús d'habitatge residencial i les activitats econòmiques amb la finalitat d'evitar molèsties als residents i garantir la seva seguretat i protecció.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 16 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

b) Assegurar que la seva població residencial no tingui dificultats a l'hora d'obtenir un habitatge digne i assequible.

6.4 Suspensió de llicències a Vilassar de Mar

En data 17 de juliol de 2018 (BOP de 31 de juliol de 2018) per decret d'alcaldia l'Ajuntament de Vilassar de Mar, acordà 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 cassos, es tracti d'actuacions relacionades amb l'ús hoteler, en el qual s'entenen incloses totes les activitats relacionades amb l'allotjament turístic, en l'àmbit que abasta tot l'àmbit de sol urbà de Vilassar de Mar d'acord amb el plànol que incorpora l'acord, i per tant les d'activitats per a implantar l'ús d'HUT, amb la finalitat de procedir als estudis previs per a la redacció i tramitació del Pla especial urbanístic per a la regulació dels HUT's de Vilassar de Mar.

7. DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ ACTUAL

7.1 Situació actual i distribució de la població resident i flotant

La situació actual de Vilassar de Mar, està conformada per la població resident de forma habitual, que denominarem de domicili habitual, i la flotant conformada per la que es correspon a l'activitat d'hostalatge en hotels, pensions, apartaments i la d'HUT.

Amb la informació facilitada per l'Ajuntament de Vilassar de Mar, convenientment gestionades amb un sistema d'informació geogràfica ens ha permès disposar de les dades parametritzades pel que fa a aquesta població resident i flotant, a més d'altres que també influeixen com son les d'activitat comercial i de serveis, i que en un municipi com el de Vilassar de Mar es veu afectat directament pel creixement de l'HUT en l'habitatge habitual.

D'acord amb les dades de l'Institut Estadístic de Catalunya, l'any 2011 (perquè és de l'únic any que es disposen aquestes dades) el total d'habitatges era de 9.895 unitats, dels quals 7.666 unitats son d'habitatge principals, 1.129 unitats son d'habitatges secundari i 1.100 unitats son habitatges buits.

Cens d'habitatges 2011. Habitatges segons la seva tipologia per municipis

		Habitatges familiars					
			no principals				
Codi INE	Municipi	principals	secundaris	buits	total	Total	Habitatges col·lectius
08219	Vilassar de Mar	7.666	1.129	1.100	2.229	9.895	9

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat (Cens de població i habitatges de l'INE).

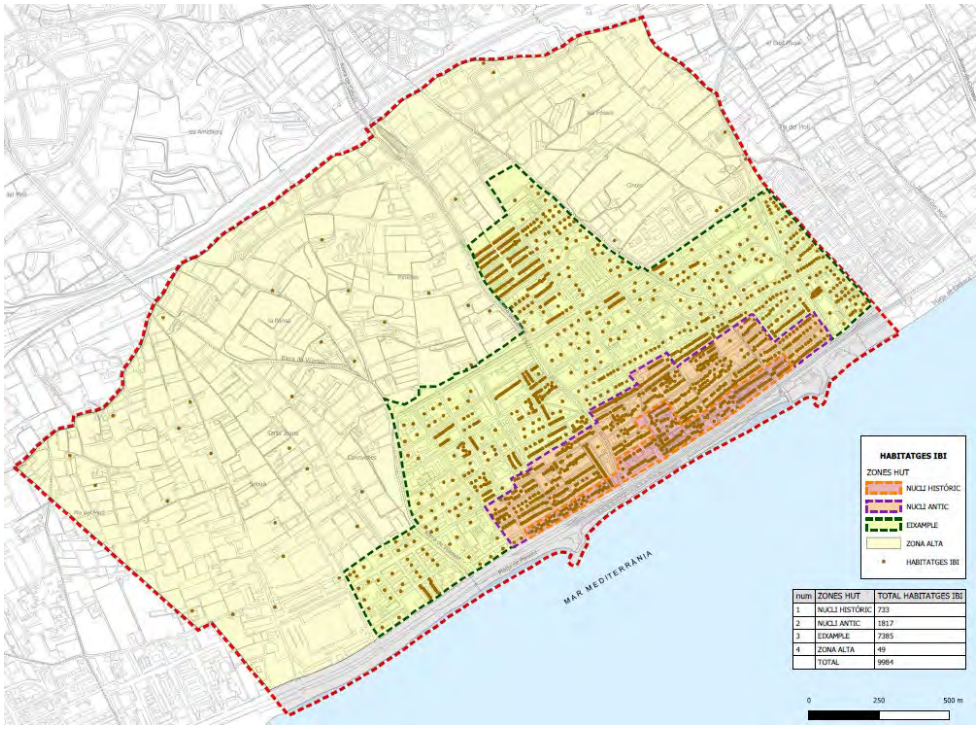
La població total a Vilassar de Mar, segons l'IDESCAT de 2020, es de 21.035 habitants, dels quals, de nacionalitat espanyola són 19.510 habitats i d'estrangera són 1.525 habitants. Així mateix la població resident a Vilassar de Mar, segons l'IDESCAT de 2019, es de 20.837 habitants i l'estacional és de 1.509 habitants.

Pel que fa a la distribució dels habitatges en el terme municipal segons l'IBI i per les diferents sectors delimitades en el present PEU tenim:

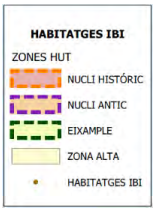
AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 17 de 53

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35



Quadre de distribució d'habitatges per l'IBI



num	ZONES HUT	TOTAL HABITATGES IBI
1	NUCLI HISTÓRIC	733
2	NUCLI ANTIC	1817
3	EIXAMPLE	7385
4	ZONA ALTA	49
	TOTAL	9984

D'aquests, la distribució en el territori i per sectors que es destinen a domicili habitual segons el padró, son:

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

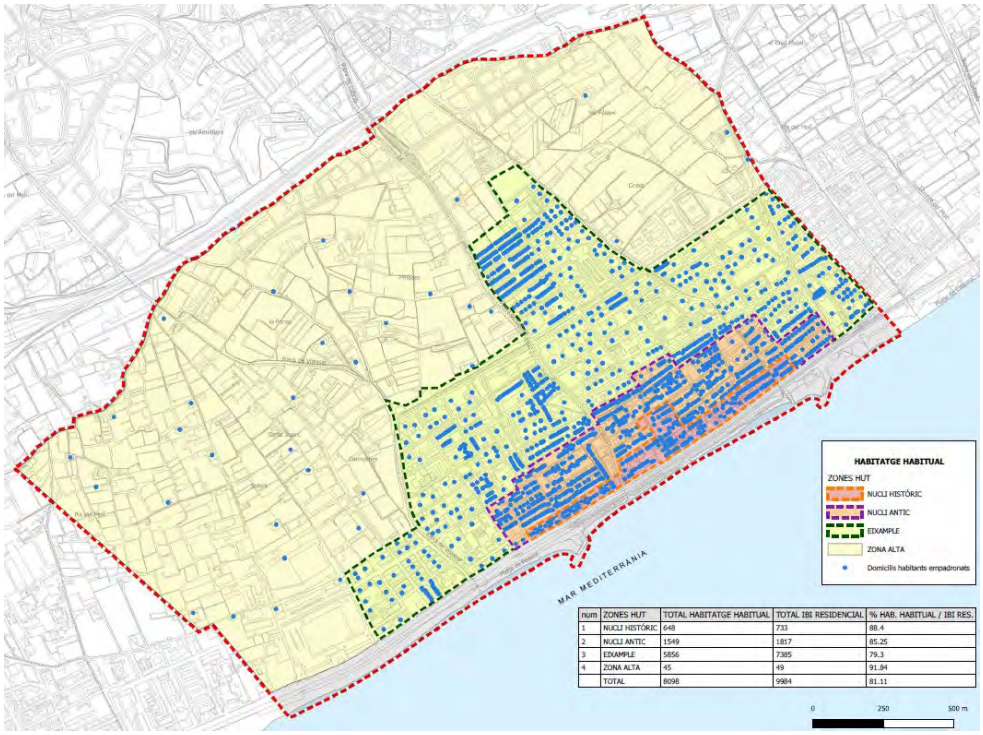
DOCUMENT
PROJECT

Òrgan
SERVEIS TÈCNICS

REFERÈNCIA
2022/000001/2266

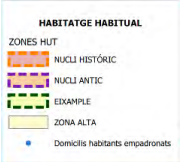
Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 18 de 53

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35



num	ZONES HUT	TOTAL HABITATGE HABITUAL	TOTAL IBI RESIDENCIAL	% HAB. HABITUAL / IBI RES.
1	NUCLI HISTÓRIC	648	733	88.4
2	NUCLI ANTIC	1549	1817	85.25
3	EIXAMPLE	5856	7385	79.3
4	ZONA ALTA	45	49	91.84
	TOTAL	8098	9984	81.11

Quadre comparatiu entre la distribució d'habitatges de domicili habitual amb els de l'IBI



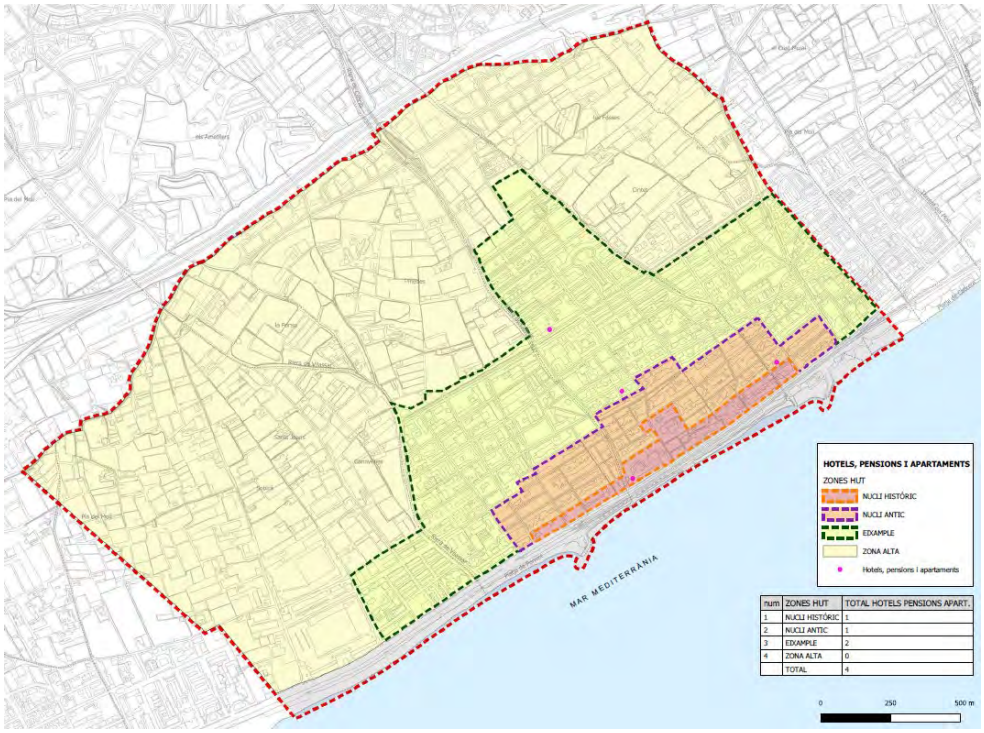
num	ZONES HUT	TOTAL HABITATGE HABITUAL	TOTAL IBI RESIDENCIAL	% HAB. HABITUAL / IBI RES.
1	NUCLI HISTÓRIC	648	733	88.4
2	NUCLI ANTIC	1549	1817	85.25
3	EIXAMPLE	5856	7385	79.3
4	ZONA ALTA	45	49	91.84
	TOTAL	8098	9984	81.11

7.2 Distribució territorial dels establiments hotelers, apartaments i pensions.

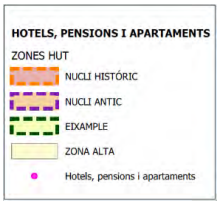
La distribució en el territori dels establiments hotelers, pensions i apartaments a Vilassar de Mar és una mostra molt poc significativa, i es distribueix de forma homogènia entre les tres zones proposades. Tot i això, si que es considera una mostra significativa per entendre la preocupació del consistori en la creixent implantació de l'ús turístic en el municipi amb aquesta modalitat de l'habitatge d'ús turístic en el teixit residencial d'habitatge.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
PROJECT
Òrgan
SERVEIS TÈCNICS
REFERÈNCIA
2022/000001/2266
Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 19 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35



Quadre de distribució d'establiments hotelers



num	ZONES HUT	TOTAL HOTELS PENSIONS APART.
1	NUCLI HISTÓRIC	1
2	NUCLI ANTIC	1
3	EIXAMPLE	2
4	ZONA ALTA	0
	TOTAL	4

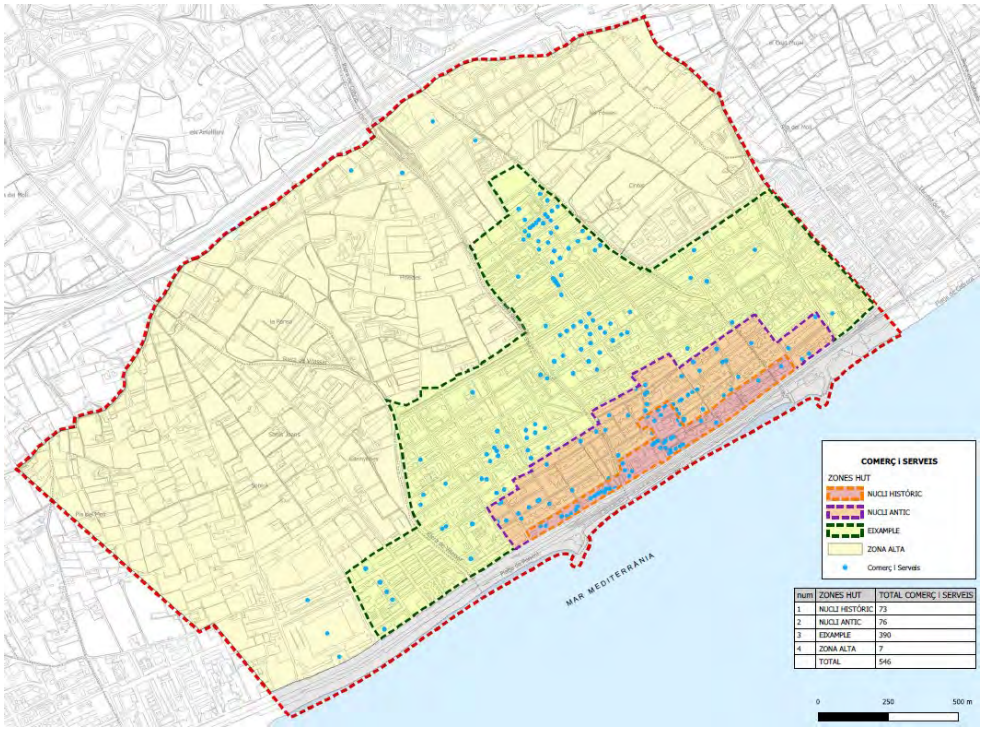
Cal tenir en compte que l'ús d'hostalatge és el que es preveu en l'article 56, d'usos, de les NNUU del PGOU i que es correspon a l'allotjament temporal per a transeünts com poden ser hotels, apart-hotels, motels, i en general els del ram de l'hostaleria. Aquest ús es pot implantar en la majoria de zones del sòl urbà, atès que en cadascuna es regula que s'admeten tots els usos previstos a l'article 56 i es concreten únicament aquells que no son admesos. Així doncs l'ús d'hostalatge es admès en la Zona de casc antic (clau 10); Zona volumetria definida (clau 11) (Tot i que en funció de les determinacions de les NNUU dels Plans parcials); Zona eixample (clau 12); Zona ciutat jardí (13); Zona industrial (14).

7.3 Distribució territorial dels establiments comercials i de serveis i oci nocturn

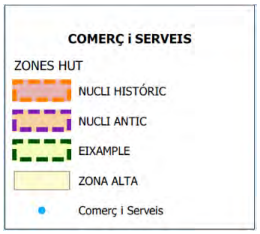
La distribució del comerç quotidià i de serveis als residents en el territori és molt uniforme i proporcional al nombre d'habitatges IBI respecte a la zona de l'eixample, si bé en el nucli històric i nucli antic el nombre d'activitats comercials i de serveis és similar, tot i que en el nucli antic té més dels doble d'habitatge IBI que en el nucli històric.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
PROJECT
Òrgan
SERVEIS TÈCNICS
REFERÈNCIA
2022/000001/2266
Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 20 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35



Quadre de distribució del comerç quotidià



num	ZONES HUT	TOTAL COMERÇ i SERVEIS
1	NUCLI HISTÓRIC	73
2	NUCLI ANTIC	76
3	EIXAMPLE	390
4	ZONA ALTA	7
	TOTAL	546

7.4 Distribució territorial dels establiments d'oci nocturn

L'estadística i georeferenciació de la distribució de les activitat d'oci nocturn en el municipi és csimilar a la de les activitats d'hostalatge, i per tant la mostra és molt poc significativa, i es distribueix de forma homogènia entre les tres zones proposades excepte respecte al nucli antic on no hi figura cap d'elles.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

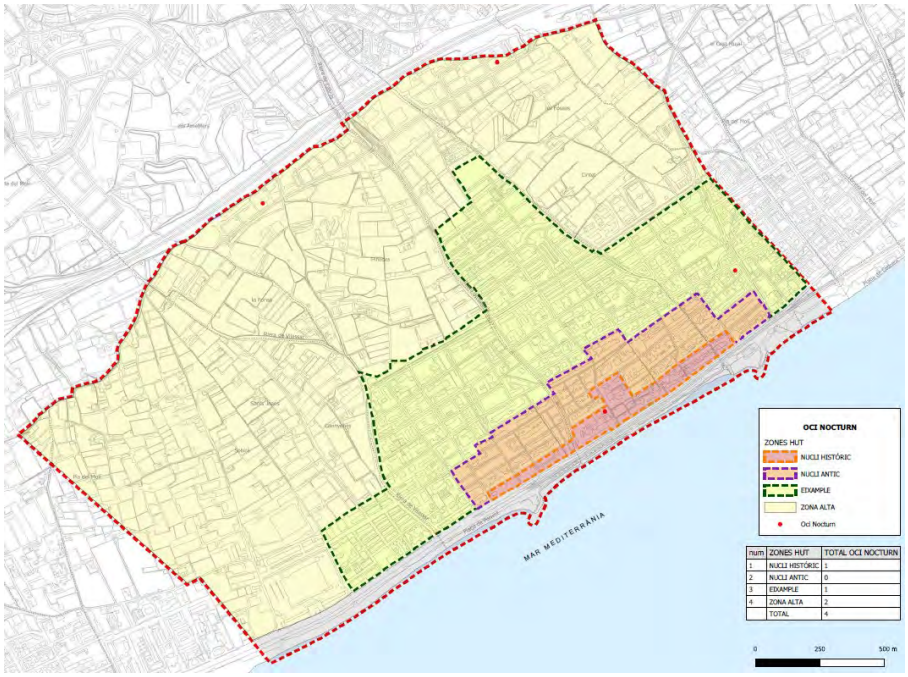
DOCUMENT
PROJECT

Òrgan
SERVEIS TÈCNICS

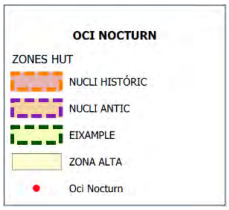
REFERÈNCIA
2022/000001/2266

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 21 de 53

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35



Quadre de distribució de l'activitat d'oci nocturn



num	ZONES HUT	TOTAL OCI NOCTURN
1	NUCLI HISTÓRIC	1
2	NUCLI ANTIC	0
3	EIXAMPLE	1
4	ZONA ALTA	2
	TOTAL	4

7.5 Distribució territorial dels HUT

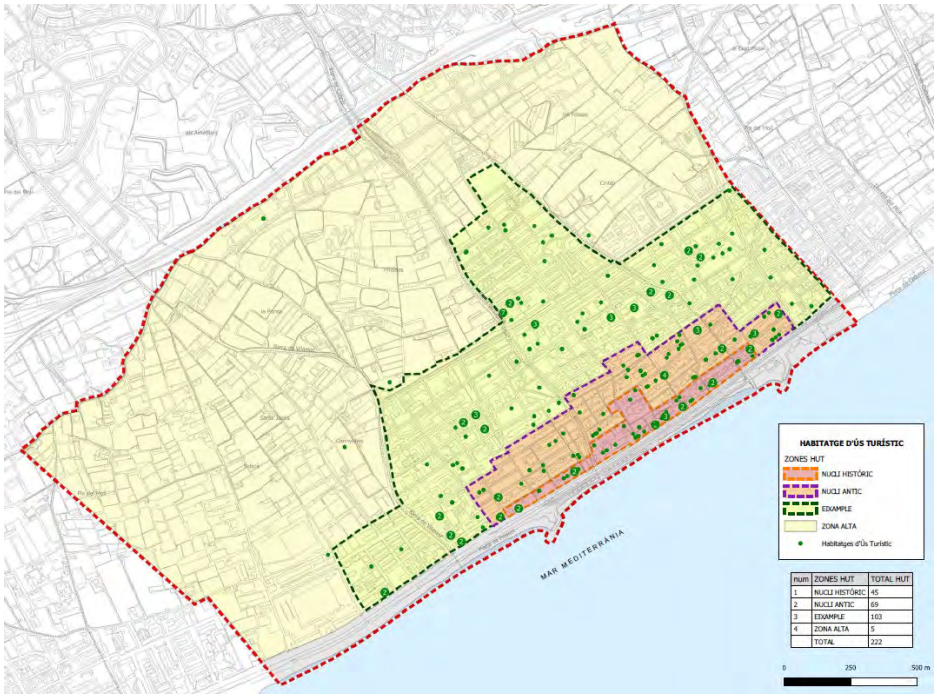
Els establiments d'HUT que s'han implantat legalment i que s'inscriuen en el Registre de Turisme de Catalunya (NIRTC) es situen sobre el plànol per mitjà de la seva referència cadastral i ens permeten realitzar un seguit d'anàlisis de caràcter urbanístic que ens indiquen el nivell d'incidència de l'activitat sobre les diferents trames urbanes. En el moment de la redacció del Pla especial, el nombre total d'HUT's inscrits al municipi de Vilassar de mar és de 222 unitats.

Com es pot veure en la imatge següent, la distribució dels emplaçaments dels HUT's és homogènia en el territori, però no és proporcional als habitatges IBI de cada zona. Per percentatge de major a menor tenim que el 45% es situen en la zona de l'eixample, el 34% a la zona del nucli antic i el 20% al nucli històric. Tampoc manté la proporcionalitat de les activitats de comerç i serveis. Així doncs podem dir que proporcionalment respecte els habitatges IBI i Comerç i serveis, hi ha una major concentració d'HUT en el nucli històric i nucli antic que no pas en la zona de l'eixample.

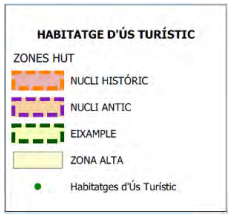
AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 22 de 53

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35



Quadre de distribució dels HUT



num	ZONES HUT	TOTAL HUT
1	NUCLI HISTÓRIC	45
2	NUCLI ANTIC	69
3	EIXAMPLE	103
4	ZONA ALTA	5
	TOTAL	222

Aquesta distribució dels HUT és homogènia en el territori, i aquesta uniformitat es manté proporcionalment també pel que fa als HUT en els habitatges de residència habitual o permanent de , tal i com es pot veure al quadre i mapa següent:

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

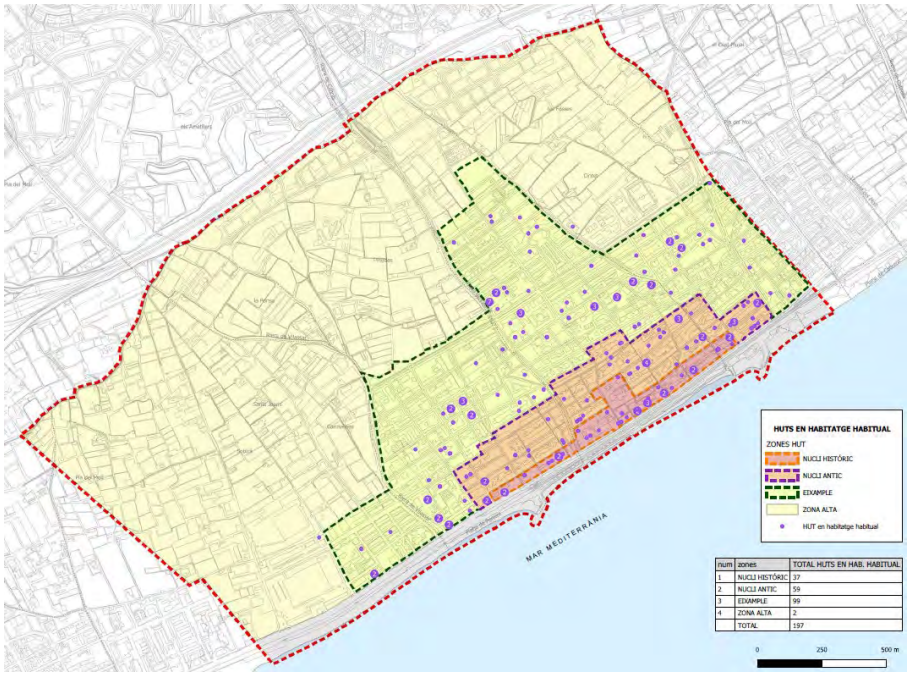
DOCUMENT
PROJECT

Òrgan
SERVEIS TÈCNICS

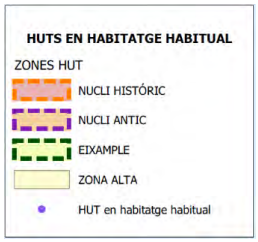
REFERÈNCIA
2022/000001/2266

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 23 de 53

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35



Quadre de distribució dels HUT en residència habitual



num	zones	TOTAL HUTS EN HAB. HABITUAL
1	NUCLI HISTÓRIC	37
2	NUCLI ANTIC	59
3	EIXAMPLE	99
4	ZONA ALTA	2
	TOTAL	197

8. PROBLEMÀTICA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

El turisme és un fenomen que condiciona intensament les relacions socials i l'activitat econòmica.

L'adaptació del municipi a les noves tendències turístiques que representen els HUT, tot i reconeixent els avantatges que puguin derivar-ne, ha fet grinyolar algunes estructures en l'àmbit econòmic, social, urbanístic i mediambiental.

En els actius de l'activitat turística hi podem posar la generació d'ocupació, el creixement i diversificació dels llocs de treball, l'empenta als sectors culturals, d'oci i de temps lliure i la millora de les infraestructures de mobilitat i de serveis en general, en un marc de reconeixement internacional de la imatge de la vila. En definitiva una forta empenta al dinamisme econòmic i empresarial.

Però cal reconèixer que la integració dels HUT en aquesta dinàmica genera aspectes negatius. L'activitat dels habitatges d'ús turístic dona lloc a molèsties i tensions que afecten la dinàmica social i econòmica de la vila i també a un deteriorament de la capacitat de competència d'altres sectors de l'activitat turística més innovadors i de major valor afegit (hotels). En aquest sentit només cal veure com en la pròpia normativa que els regula (article 221-2.5) es fa referència explícita a les normes de convivència de la comunitat de propietaris i les mesures en cas d'incomplir-les, aspectes que no cal precisar de forma específica quan l'ús és el d'habitatge en règim de propietat o de lloguer de llarga durada,

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 24 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

La proliferació creixent dels HUT, com a sortida a la crisi i a la demanda de visitants, té molt a veure amb tota aquesta problemàtica que s'accentua per la facilitat de sortir dels canals professionals i reglats de l'oferta hotelera. L'activitat en si, ben regulada i equilibrada, no hauria de suposar un efecte negatiu en els diferents modes d'ús del parc d'habitatges, però la massificació i concentració territorial dels HUT s'ha fet evident que ocasionen un seguit de repercussions perverses que cal reconduir. Els aspectes negatius a corregir, que es poden destriar de tot el conjunt d'afectacions del turisme massificat a la vila, es poden resumir en els següents punts:

- Problemàtiques de convivència amb els residents habituals.
- Afecta negativament les possibilitats d'accés a l'habitatge.
- Incidència sobre el comerç quotidià i dels serveis habituals per residents de les zones on tradicionalment es concentrava la residència habitual.

8.1 Problemàtiques de convivència amb els residents habituals

Amb la regulació actual de la normativa aplicable, els HUT es poden situar individualment en finques que comparteixen l'activitat amb els residents habituals. Aquest fet pot comportar un increment dels problemes de convivència (sorolls, molèsties...) degudes principalment a la incompatibilitat d'horaris de la població flotant respecte la resident, així com la manca d'adaptació d'una persona que gaudeix d'unes vacances que acaba d'arribar i que tindrà una estada limitada dins la comunitat de veïns.

Aquestes concentracions perjudiquen clarament la qualitat urbana dels espais públics dels barris, afegeixen pressió als residents habituals i alteren altres factors de convivència com són les molèsties a la vida diària de les escales de veïns per sorolls i incompatibilitats de les dinàmiques de convivència. Al final d'aquest procés apareix inevitablement una alteració de les característiques pròpies del barri i la pèrdua progressiva dels seus valors, resultat del pòsit de la història i la seva idiosincràsia.

8.2 Disminució de les possibilitats d'accés a l'habitatge envers al desenvolupament de l'activitat dels HUT's

La pressió ocasionada per l'oportunitat de convertir en negoci de caire turístic un bé preuat i protegible com és el de l'habitatge, més enllà de la seva funció social, és una possibilitat que ofereix una rendibilitat molt més elevada que la del lloguer com a habitatge habitual. L'activitat com a HUT, depenent de la zona i del grau d'ocupació, pot fins i tot incrementar el rendiment del lloguer ordinari.

Una conseqüència d'aquest fet seria que totes les zones del municipi en les que els preus de lloguer de l'habitatge principal estiguin molt per sota del rendiment atribuïble a un HUT corren el perill o bé de fer augmentar els preus de lloguer habituals o bé tendir a desertitzar-lo de població resident.

La conseqüència de les dades i observacions dels apartats precedents poden portar directament a una pèrdua inevitable de les possibilitats d'accés a l'habitatge permanent tant si es tracta de l'accés a la propietat com l'accés al lloguer.

8.3 Tensió generada per la disminució del resident habitual

La concentració territorial dels HUT, l'afectació sobre la qualitat de vida dels residents i la incidència sobre el mercat de l'habitatge són factors que afavoreixen el fenomen de l'expulsió del resident habitual, i més en un municipi com és el de Vilassar de Mar on els hotels i pensions són merament testimonials. Aquest és un fenomen que necessàriament porta a tensions.

8.4 Incidència sobre el comerç quotidià i dels serveis habituals per residents

L'increment de més activitats de tipus turístic en el teixit residencial habitual comportarà canvis en les pautes

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
PROJECT
Òrgan
SERVEIS TÈCNICS
REFERÈNCIA
2022/000001/2266
Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 25 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

de consum derivades de la substitució de la població resident per una de caràcter flotant, i per tant tindrà efectes en el tipus de servei habitual pels residents permanents i en la diversitat del teixit comercial. Si bé és lògic que cal que els HUT es situïn en les zones més properes al comerç i serveis per no incrementar la mobilitat del municipi, cal tenir en compte també l'efecte directe en el comerç i els serveis, com és l'aparició d'un major nombre d'establiments del tipus "souvenirs" o estacional, de tipus monocultiu, envers al petit comerç diversificat que vetlli per garantir la qualitat de vida de la població resident i la doti de recursos quotidians.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 26 de 53

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

II. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
PROJECT
Òrgan
SERVEIS TÈCNICS
REFERÈNCIA
2022/000001/2266
Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 27 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

1. CRITERIS DEL PLA ESPECIAL

Acceptat que hi ha un marc que garanteix el lliure establiment d'empresa i de serveis, i que les possibilitats d'intervenir en les activitats econòmiques de la ciutat han d'estar justificades per defensar l'interès general, els principis rectors en què s'emmarca aquest Pla justifiquen la garantia d'uns drets que es veuen en perill per l'increment d'allotjaments turístics tenint en compte els seus efectes derivats.

L'activitat dels HUT a comportat els efectes positius de l'empenta en l'activitat econòmica i empresarial en el país en el moment de crisi econòmica conjuntural amb un nou actiu de l'activitat turística, i la recuperació del parc d'habitatges en desús en la crisi immobiliària del sector des del punt de vista del manteniment de les edificacions dels barris, fet que no es dona amb preocupació a Vilassar de Mar.

Tot i això, també cal garantir, en totes les actuacions municipals, el dret a l'habitatge, el dret al descans i la intimitat dels veïns i veïnes, el dret a gaudir dels espais públics i a disposar d'una oferta suficient de serveis, equipaments i comerços a prop de la pròpia llar, i a un medi ambient saludable i adequat. En l'àmbit de l'habitatge, l'ajuntament està legitimat per actuar i defensar els drets dels residents de forma permanent, i no deixar aquest aspecte únicament en mans de les lleis de lliure mercat.

Per assolir aquests drets, cal assegurar la suficient massa crítica de la població permanent que permeti dotar de dotacions públiques al territori, equipaments i serveis, així com a garantir l'equilibri i la mixtura d'usos en els espais públics i en el conjunt de barris de Vilassar de Mar.

El model de la ciutat sostenible i equilibrada que es pretén, a banda de garantir aquests drets, necessita d'instruments que evitin els efectes de la substitució de la població resident als barris per aquella població visitant de caràcter turístic.

En primer lloc, una rebaixa de la massa crítica resident dificulta i fa més costosa la dotació de serveis públics de qualitat en equipaments de proximitat. És per això que l'administració local ha de vetllar per garantir una quantitat suficient de població en l'entorn dels equipaments de proximitat per optimitzar la prestació de serveis públics a la ciutadania.

En segon lloc, els canvis en les pautes de consum derivades de la substitució de la població resident per una de caràcter flotant té efectes en el tipus de servei i la diversitat del teixit comercial. D'aquesta manera, limitar la presència d'allotjament turístics en zones saturades pot ajudar a garantir la massa crítica per a la preservació d'un model comercial diversificat que vetlli per garantir la qualitat de vida de la població resident i la doti de recursos quotidians.

2. OBJECTE DEL PLA ESPECIAL

Tot i això, Davant la problemàtica generada per la proliferació de l'activitat econòmica en els habitatges amb la modalitat d'HUT es presenta la necessitat, entre d'altres mesures, de reordenar, quantificar i regular urbanísticament la densitat i la ubicació territorial en el municipi d'aquest tipus d'establiment, per tal d'assolir l'equilibri en l'entorn urbà entre el dret a l'exercici de l'activitat com a tal i la garantia d'una ciutat sostenible, especialment per als seus residents habituals.

En definitiva i dins d'aquest context més general d'intervenció, l'objecte del present Pla especial és la regulació urbanística dels HUT a Vilassar de Mar amb les següents finalitats:

2.1 Assoliment de la mixtura d'usos equilibrada

L'HUT, en tant que activitat empresarial i turística que es desenvolupa en espais que inicialment havien estat concebuts com a habitatge i que, en el seu entorn més immediat (comunitat de veïns, en molts casos),

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
PROJECT
Òrgan
SERVEIS TÈCNICS
REFERÈNCIA
2022/000001/2266
Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 28 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

segueixen destinant-se a habitatge, provoca una ruptura en el teixit urbà amb incidència en el model urbanístic i de convivència d'usos preestablert.

Per aquest motiu, té sentit la intervenció que es pretén amb aquest Pla Especial, per tal de reordenar la mixtura d'usos de la ciutat, planificant la implantació adequada de HUT, que garanteixi la seva idònia convivència amb els altres usos.

L'objectiu fonamental del PEU HUT és doncs el d'equilibrar els usos residencials d'habitatge permanent i turístics per mitjà de la regulació de les condicions d'implantació de determinats usos relacionats amb els establiments turístics i els habitatges d'ús turístic, tenint en compte sempre les repercussions sobre l'espai i el paisatge urbà. Es persegueix així el manteniment del teixit residencial ciutadà permanent i la convivència equilibrada entre els diferents usos urbans.

2.2 Afavorir el dret a l'habitatge

L'ordenació dels usos de sòl a través de la planificació urbanística ha de cercar necessàriament garantir el dret de totes els ciutadans a gaudir de condicions de vida urbana i d'habitat que afavoreixin la cohesió social, tot cercant el desenvolupament sostenible, econòmic, ambiental i social i corregir els desequilibris que el mercat pot produir en implantar usos sobre el territori.

Per tal d'afavorir el dret a l'habitatge i assolir aquest objectiu, el PEU HUT ha d'establir les previsions necessàries per tal d'evitar que els usos d'allotjament turístic i temporal en les seves diverses modalitats puguin substituir l'ús d'habitatge i garantir, d'aquesta forma, que el parc d'habitatges existent no pugui quedar minvat per la implantació dels esmentats usos que produeixin, a més, una gran pressió sobre el medi.

Alhora, cal establir les mesures necessàries per tal d'evitar la concentració d'establiments que trenquen l'equilibri entre la població flotant i la resident i des-estructuren la cohesió social que és un valor inherent al dret a l'habitatge.

2.3 Preservar la qualitat de l'espai públic i minimitzar la pressió del turisme sobre aquest espai

L'activitat turística en general, és en si mateixa, una gran consumidora d'espai públic, sobre tot pel nombre d'usuaris que visiten el municipi en temporada alta. En zones de teixit compacte de Vilassar de Mar, la concentració i creixement progressiu del turisme, afecta directament a la qualitat de l'espai públic.

La situació actual d'aquests espais, amb el model urbanístic vigent en virtut dels usos previstos al PGOU, i amb el nombre actual d'HUT's, es considera que pot ser perfectament assumible en algunes zones del municipi amb major densitat com és la zona de l'eixample de Vilassar de Mar, però que es pot posar en crisi tant en el nucli històric com en el nucli antic.

Tot i això, es fa del tot necessari garantir el dret fonamental a un medi ambient adequat, i a la millora de les condicions sòcio-ambientals de l'espai públic i de la qualitat urbana de tots els seus usuaris, ja siguin permanents o estacionals. Pel manteniment d'aquest dret cal posar en consideració que la pressió excessiva de l'increment de les activitats turístiques sobre l'espai públic, l'increment de la generació de residus en relació amb la capacitat dels sistemes de recollida, el soroll, les emissions i contaminació vinculades a les activitats turístiques destinades a la població flotant, pot comportar un canvi de model respecte aquests aspectes que caldria prendre en consideració . Per altra banda, aquest també afectaria a l'adequació de la demanda de mobilitat a la capacitat de prestació de serveis del transport públic, carril-bici, aparca-bicis, voreres, procurant reduir l'impacte de saturació i de manca de prestacions per a la població resident degut a la presència de població visitant.

D'aquesta manera, i atès l'interès de perseguir les finalitats descrites en els punts 1 i 2 d'aquest apartat, el PEU HUT de Vilassar de Mar ha de preveure el manteniment d'una ordenació urbanística que, tenint en

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
PROJECT
Òrgan
SERVEIS TÈCNICS
REFERÈNCIA
2022/000001/2266
Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 29 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

compte la incidència dels establiments d'allotjament temporal existent, permeti minimitzar els efectes d'aquest nou fenomen per tal de preservar la naturalesa de l'espai públic com a lloc de convivència.

2.4 Evitar distorsions en la convivència ciutadana derivats de la pressió del turisme

Les diferents dinàmiques horàries, d'hàbits, etc., de la població resident habitual del municipi i de la població visitant comporta problemes que alteren la convivència ciutadana i el descans dels residents.

Aquests problemes són especialment intensos en àmbits en els quals la pressió del punts d'atracció turístic és molt forta; o en aquells en els quals s'ha produït un desequilibri entre la població resident o els veïns i la població flotant i existeix un nombre elevat d'establiments d'allotjament turístic de tal forma que són els visitants els que, al cap i la fi, imposen unes dinàmiques que trenquen el model de convivència ciutadana.

Les determinacions d'aquest PEU han de permetre una ordenació dels establiments d'allotjament temporal que, en atenció a la saturació dels espais, morfologia dels teixits urbans, etc., eviti una concentració que afecti al valor de la convivència.

2.5 El desenvolupament econòmic sostenible de les activitats econòmiques

L'impacte que les activitats d'allotjament temporal produeixen sobre l'entorn urbà, la població resident i la cohesió social comporta la necessitat de contemplar des de l'ordenació de sòl les determinacions necessàries que, en el marc de l'economia de lliure mercat i establiment, permetin equilibrar els efectes de la seva implantació.

Així doncs, cal garantir l'interès general i el bé comú en l'exercici del dret a la llibertat d'establiment i de prestació de serveis. En aquest sentit, aquest principi es concreta garantint el desenvolupament de l'economia cooperativa i de proximitat, així com l'activitat turística desenvolupada de forma responsable i sostenible, com la que ja es preveu pels usos específics que es determinen en el propi planejament com son els d'hotels, apartaments, pensions,..., i que es poden implantar quasi per tot el municipi sense que aquest fet, i fins ara, hagi estat un preocupació urbanística atès que la seva incidència ha estat quasi testimonial.

A tal efecte, i d'acord amb els criteris i objectius abans exposats, el Pla ha d'establir les condicions urbanístiques a què han de respondre la implantació de les activitats que són objecte de regulació.

Aquesta regulació es formula a través del present document de PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A VILASSAR DE MAR.

Les altres dues línies de treball, al marge del Pla especial, podran ser la intervenció en l'àmbit administratiu (atenció preferent als problemes de convivència, atenció telefònica, coordinació amb comunitats de propietaris i persecució de l'activitat no legalitzada) i les millores de la regulació amb el desenvolupament d'una normativa específica per Vilassar de Mar.

3. DETERMINACIÓ DE LES ZONES HOMOGÈNIES I CALCUL DE LA DENSITAT APLICABLE

Per tal de regular la densitat màxima dels HUT's de Vilassar de Mar es preveu la determinació de zones homogènies en funció de les característiques físiques actuals del municipi i les previsions del planejament urbanístic. Sobre aquestes zones es calcularà, en funció dels paràmetres que incideixen sobre la realitat de l'habitatge existent al municipi, el percentatge màxim admissible d'HUT per respectar els objectius descrits en l'apartat anterior.

3.1 Determinació de les zones

Analitzat el municipi de Vilassar de Mar, el PEU d'HUT estableix 3 corones clarament identificables

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 30 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

territorialment per la seva realitat física, tipològica i històrica.

La primera corona que conforma l'assentament del nucli antic, en 1a línia de mar davant del passeig marítim, és fàcilment reconeixible per la seva tipologia d'edificacions amb una diversitat d'usos i activitat, on es concentra la major quantitat de l'habitatge habitual. Urbanísticament predominen les qualificacions de Casc Antic (Clau 10) i en petita proporció l'Eixample (Clau 12), amb diversitat d'usos, però amb l'ús d'habitatge entre mitgeres i residencial com a predominant.

En aquesta corona es poden distingir clarament, i per l'evolució del creixement del municipi en dues zones:

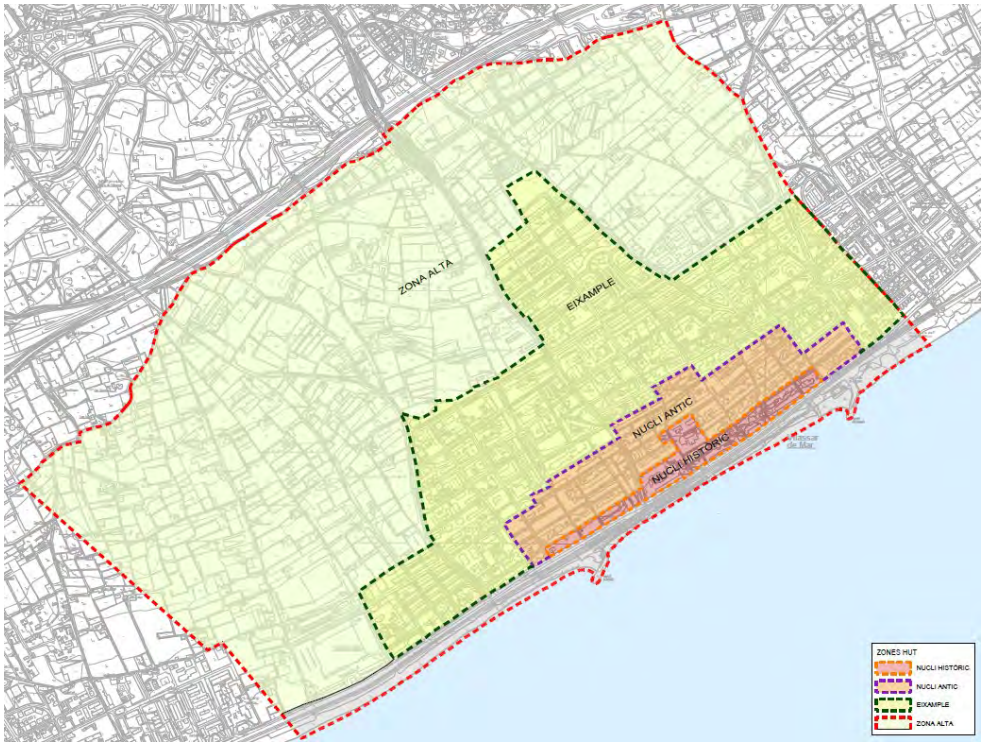
- Nucli històric: es tracta de la zona urbana consolidada pel teixit del Casc Antic històric amb un creixement dels inicis fins aproximadament l'any 1836, on predominen les edificacions alineades a vial i amb la qualificació urbanística de Casc Antic (Clau 10).
- Nucli Antic: es tracta també d'una zona consolidada i de creixement compacte que acaba conformant la resta del nucli antic de Vilassar de Mar, i que es dur a terme fins aproximadament el 1900. Tipològicament manté un creixement alineat a vial com l'anterior que a vial i que urbanísticament està qualificat quasi íntegrament de casc antic, clau 10, amb algunes zones d'Eixample (Clau 12).

La segona corona o d'extensió urbana és la que es troba a continuació de la zona del nucli antic (1a corona), i compren el creixement del que podríem anomenar com de l'eixample de Vilassar de Mar, amb una estructura de carrers que conformen grans illes i una tipologia de blocs, principalment de tipologia aïllada. Aquesta part del teixit urbà que anomenarem Eixample, es consolida entre 1950 i l'any 2000. A continuació, i fins a l'actualitat, es consolida la seva perifèria amb el desenvolupament dels plans parcials previstos al Pla general. Urbanísticament es tracta d'una zona on predominen les edificacions en illa oberta i tancada d'eixample, clau 12, de volumetria definida, clau 11 i edificacions aïllades unifamiliars i plurifamiliars de ciutat jardí, clau 13, amb els usos predominants d'habitatge.

La tercera corona, clarament distingible físicament i que així ho reconeix urbanísticament el Pla general, és la que compren la zona més elevada o Zona alta i amb menys creixement del municipi. És tracta de la resta de terrenys fins al límit del terme municipal, terrenys classificats en la seva major extensió de sòl no urbanitzable, i on també s'inclou també la part de sòl urbà industrial de la banda nord, en la que només és possible la implantació d'habitatges d'ús turístic en els pocs habitatges existents.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
PROJECT
Òrgan
SERVEIS TÈCNICS
REFERÈNCIA
2022/000001/2266
Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 31 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35



3.2 Càlcul de la densitat o percentatge d'HUT per zones

A partir de l'anàlisi del municipi pel que fa al total d'habitatges IBI, de l'habitatge habitual, les activitats hoteleres, les activitats de comerç i serveis, les activitats d'oci nocturn, els HUT's en habitatge habitual, s'ha establert un criteri de ponderació homogeni a aplicar al total dels habitatges existents, amb l'objecte d'obtenir un percentatge de densitat potencial admissible dels HUT per zones.

S'estableix la següent ponderació, segons la casuística a valorar a cadascun dels factors a tenir en compte, de forma homogènia per a tots els casos:

- Habitatge habitual: coeficient que fa referència al criteri municipal respecte al nombre d'habitatge habitual que es vol mantenir en la zona:
  - 0,25: Màxim nombre d'habitatges a mantenir per domicili habitual. .
  - 0,5
  - 0,75
  - 1: Mínim nombre d'habitatges a mantenir per domicili habitual.
- Activitats hoteleres-pensions: coeficient que fa referència a la proximitat amb les zones hoteleres i pensions. El major o menor nombre d'HUT comporta un increment o decrement en la competència pel sector hoteler i de pensions:
  - 0,25: Màxima distancia a les zones hoteleres-pensions.
  - 0,5
  - 0,75
  - 1: Màxima proximitat a les zones hoteleres-pensions.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 32 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

- Activitats de comerç i serveis: coeficient que fa referència a la proximitat amb les zones de comerç quotidià i serveis habituals pels residents habituals. La proximitat o no a les zones de comerç tindrà un impacte directe respecte el comerç quotidià i serveis habituals:
  - 0,25: màxima distància a comerç i serveis.
  - 0,5
  - 0,75
  - 1: Màxima proximitat al comerç i serveis.
- Oci nocturn: Coeficient que fa referència a la proximitat a les zones amb activitats d'oci nocturn. Aquest coeficient pondera la situació respecte a les zones d'activitats d'oci nocturn.:
  - 0,25: Màxima distància a les activitats d'oci nocturn.
  - 0,5
  - 0,75
  - 1: Màxima proximitat a les activitats d'oci nocturn.
- HUT's en domicili habitual: Coeficient que fa referència a la transformació de l'habitatge habitual en una activitat turística. Aquest coeficient pondera la possible pèrdua de l'habitatge habitual i la seva transformació en activitat turística:
  - 0,25: Mínima transformació de l'habitatge habitual en activitat turística.
  - 0,5
  - 0,75
  - 1: Màxima transformació de l'habitatge habitual en activitat turística.

Aplicant la ponderació obtindrem el coeficient promig, a aplicar al total d'habitatges IBI del municipi:

SECTOR	Coeficient per habitatge habitual (Criteri EG)	Coeficient per activitats hoteleres-pensions	Coeficient per activitats comerç-serveis	Coeficient per oci nocturn	Coeficient per Hut's en domicili habitual	TOTAL COEFICIENT PROMIG
NUCLI HISTÓRIC	0,5	0,5	0,25	0,25	0,25	**0,00390625**
NUCLI ANTIC	0,5	0,5	0,25	0,25	0,25	**0,00390625**
EIXAMPLE	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	**0,03125000**
ZONA ALTA	0,75	0,75	0,75	0,75	0,5	**0,15820313**

D'aquesta manera, multiplicant aquest coeficient promig pell total d'Habitatges IBI de cada zona sabrem el nombre exacte del Potencial d'HUT a Vilassar de Mar per zones i de tot el municipi, que ens donarà el percentatge de la densitat per zones i el promig per tot el municipi, amb la conclusió que el nombre potencial d'HUT no superarà el 3% del potencial d'habitatges IBI.

SECTOR	TOTAL HABITATGES IBI	TOTAL COEFICIENT PROMIG	TOTAL POTENCIAL D'HUT RESPECTE HAB. IBI	DENSITAT EN PERCENTATGE
NUCLI HISTÓRIC	733	0,00390625	3	0,3906%
NUCLI ANTIC	1.817	0,00390625	7	0,3906%
EIXAMPLE	7.385	0,03125000	231	3,1250%
ZONA ALTA	49	0,15820313	8	15,8203%
TOTAL	9.984		248	2,4889%

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 33 de 53

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

III. INFORME AMBIENTAL I D'AVALUACIÓ ECONÒMICA

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
PROJECT
Òrgan
SERVEIS TÈCNICS
REFERÈNCIA
2022/000001/2266
Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 34 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

1. INFORME AMBIENTAL

L'avaluació ambiental de Plans i Programes ve regulada per la legislació urbanística catalana (Decret Legislatiu 1/2010; modificat per la Llei 3/2012; i el seu Reglament, Decret 305/2006, de 18 de juliol), en desenvolupament de la Directiva europea 2001/42/CE, sobre avaluació ambiental de plans i programes; i d'acord amb el que estableix l'art. 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, aquesta proposta, no està sotmesa a avaluació ambiental i és per això que el present document no incorpora l'informe ambiental estratègic.

A l'apartat 6.e) de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, estableix que l'òrgan ambiental pot determinar amb una declaració expressa que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient els plans urbanístics que no constitueixin variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

D'acord amb aquesta legislació el present Pla especial per a la regulació dels HUT a Vilassar de Mar, al tractar-se d'un planejament derivat de caràcter sectorial i que no té incidència en el Sòl no urbanitzable, no entra dins els supòsits obligatoris d'avaluació ambiental estratègica ni tampoc els d'avaluació d'impacte ambiental que es reserva a l'execució d'obres. Així doncs, en tant que la regulació que conté el present Pla especial millora les condicions de la qualitat ambiental del medi urbà on actua, s'ha sol·licitat de la OTAA la resolució envers a la no subjecció a Avaluació ambiental del mateix.

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.1 Gestió del Pla

La gestió del present Pla especial, d'acord amb les noves regulacions establertes i la necessitat de controlar els processos d'altes i baixes dels diferents establiments, comportarà un seguit d'actuacions per a garantir-ne l'eficàcia. En aquest sentit caldrà:

- Manteniment del cens d'activitats HUT i del nombre d'habitatges existents a Vilassar de Mar referenciades a nivell cadastral, en funció de la densitat prevista per a cadascuna de les zones establerta en el present Pla Especial
- Dissenyar un aplicatiu informàtic que faciliti la gestió del Pla. Aquest aplicatiu caldrà integrar-lo en el nou aplicatiu corporatiu de llicències per a tècnics i ciutadans.
- Habilitar i programar el servei d'inspeccions necessaris per vetllar el compliment del mateix.

2.2 Sostenibilitat econòmica

La posada en marxa del conjunt d'actuacions per a la gestió del Pla especial abans exposades representarà unes despeses per a l'administració que no superaran les ja establertes actualment per a la gestió de la vila. La capacitat tècnica i econòmica dels diferents àrees del municipi resulta suficient per a fer front a aquestes noves exigències.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
PROJECT

Òrgan
SERVEIS TÈCNICS

REFERÈNCIA
2022/000001/2266

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 35 de 53

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

IV. NORMES URBANÍSTIQUES

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 36 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte del Pla Especial Urbanístic

L'objecte d'aquest Pla Especial Urbanístic és la regulació urbanística dels habitatges d'ús turístic (d'ara endavant, "HUT") al terme municipal de Vilassar de Mar.

En aquest sentit, de conformitat amb el que disposen els articles 67.3 del Decret Legislatiu 1/2010 i 92.2 del Decret 305/2006, el Pla Especial estableix limitacions a la implantació dels HUT per ordenar-ne la incidència i els efectes urbanístics, ambientals i sobre el patrimoni urbà, sense alterar els usos principals establerts pel planejament general.

Article 2. Àmbit d'aplicació

L'àmbit territorial d'aquest Pla Especial Urbanístic abasta la totalitat del terme municipal de Vilassar de Mar, segons es detalla als plànols com a "Àmbit del Pla".

Article 3. Marc legal

El Pla Especial es formula en compliment de la possibilitat prevista als articles 67.3 del Decret Legislatiu 1/2010 i 92.2 del Decret 305/2006.

Igualment, el Pla Especial té en consideració i respecta les previsions del Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilassar de Mar (DOGC 2982, de 27 de setembre de 1999).

Article 4. Contingut

El Pla Especial està integrat pels documents següents:

I. Memòria de la informació.

II. Memòria de l'ordenació.

III. Informe ambiental i d'avaluació econòmica.

IV. Normativa

V. Plànols

Article 5. Interpretació.

Les determinacions d'aquest Pla i concretament d'aquestes Normes s'interpretaran d'acord amb aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context específic, tinguin en compte el seu esperit i la seva finalitat.

Article 6. Obligatorietat.

Les determinacions i disposicions del Pla Especial Urbanístic seran vinculants a tots els efectes.

Article 7. Vigència.

Aquest Pla Especial Urbanístic entrarà en vigor el dia següent de la seva publicació en el Butlletí Oficial de la Província i tindrà vigència indefinida.

TÍTOL II. REGULACIÓ DELS HUT

Article 8. Definició.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 37 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

Tenen la consideració d'HUT els regulats pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, o la normativa que el substitueixi.

Article 9. Requisits i règim jurídic.

Per a que un habitatge pugui operar com a HUT ha de reunir els requisits establerts al Decret 75/2020 o la normativa que el substitueixi, així com la resta de normativa que li sigui d'aplicació, en especial l'Ordenança municipal que a l'efecte pugui aprovar-se.

Igualment, el règim jurídic d'aplicació a un HUT serà el que resulti de la normativa esmentada.

Article 10. Condicions d'emplaçament dels HUT.

Per a l'establiment de nous HUT caldrà complir de forma conjunta les següents condicions:

4. Que l'ús d'habitatge estigui admès pel planejament vigent.
5. Que es compleixi amb la densitat màxima d'HUT de la zona on s'ubiqui, sempre i quan no es superi la densitat màxima d'HUT del municipi, d'acord amb el que es preveu a l'article 12.
6. Que els estatuts de l'immoble no ho prohibeixin expressament.

Article 11. Delimitació de zones a efectes d'aquest Pla Especial Urbanístic.

El present Pla Especial Urbanístic delimita les següents zones, que s'identifiquen en els plànols d'Ordenació o.01, o.02 i o.03:

1. Nucli històric: es tracta de la zona urbana consolidada pel teixit del Casc Antic històric amb un creixement dels inicis fins aproximadament l'any 1836, on predominen les edificacions alineades a vial i amb la qualificació urbanística de Casc Antic (Clau 10).
2. Nucli Antic: es tracta de la zona urbana consolidada i de creixement compacte que acaba conformant la resta del nucli antic de Vilassar de Mar, i que es dur a terme fins aproximadament el 1900. Tipològicament manté un creixement alineat a vial com l'anterior que a vial i que urbanísticament està qualificat quasi íntegrament de casc antic (clau 10), amb algunes zones d'Eixample (Clau 12).
3. Eixample: és la zona d'extensió urbana que es troba a continuació de la zona del nucli antic (1a corona), i compren el creixement del que podríem anomenar com de l'eixample de Vilassar de Mar, amb una estructura de carrers que conformen grans illes i una tipologia de blocs, principalment de tipologia aïllada. Aquesta part del teixit urbà es consolida entre 1950 i l'any 2000. A continuació, i fins a l'actualitat, es consolida la seva perifèria amb el desenvolupament dels plans parcials previstos al Pla general. Urbanísticament es tracta d'una zona on predominen les edificacions en illa oberta i tancada d'eixample (clau 12), de volumetria definida (clau 11) i edificacions aïllades unifamiliars i plurifamiliars de ciutat jardí (clau 13), amb els usos predominants d'habitatge.
4. Zona alta: és la que compren la zona amb menys creixement del municipi, clarament distingible físicament i que així ho reconeix urbanísticament el Pla general. És tracta de la resta de terrenys fins al límit del terme municipal, terrenys classificats, en la seva major extensió, de sòl no urbanitzable, i on també s'inclou també la part de sòl urbà industrial de la banda nord, en la que només és possible la implantació d'habitatges d'ús turístic en els pocs habitatges existents.

Article 12. Densitat màxima d'habitatges d'ús turístic.

El nombre màxim d'habitatges d'ús turístic admissible per cada zona és el que resulta d'aplicar el

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 38 de 53
SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

percentatge següent al nombre d'habitatges total de cada zona segons la base de dades de l'IBI municipal en la data de presentació de la declaració responsable d'inici de l'activitat d'habitatge d'ús turístic o sol·licitud de permís equivalent:

SECTOR	DENSITAT EN PERCENTATGE RESPECTE DEL TOTAL HABITATGES IBI
NUCLI HISTÓRIC	0,3906%
NUCLI ANTIC	0,3906%
EIXAMPLE	3,1250%
ZONA ALTA	15,8203%
TOTAL MUNICIPI	**2,4889%**

Article 13. Base de dades de l'IBI i cens d'habitatges.

A efectes d'aplicar les determinacions d'aquest Pla Especial Urbanístic, l'Ajuntament de Vilassar de Mar mantindrà permanentment actualitzada la base de dades de l'IBI i el cens d'HUT.

A petició de qualsevol interessat, l'Ajuntament informarà sobre la disponibilitat de places per HUT a una o unes finques concretes.

Article 14. Caducitat del permís d'activitat de l'HUT

L'Ajuntament pot declarar la caducitat o suspensió de la declaració responsable d'inici d'activitat quan no s'hagi iniciat sense causa justificada, o en el cas que, en qualsevol moment de la seva vigència, aturi l'activitat durant més de dotze mesos ininterromputs. També si es dona el cas, per motius tècnics, ambientals, d'incompliment de la normativa dels HUT o de seguretat de les persones, degudament raonats, en un termini inferior a l'establert a la resolució comunicada al titular.

DISPOSICIONS ADICIONALS

Única. Règim aplicable als HUT existents.

Els HUT existents que no compleixin amb els requisits i condicions d'emplaçament referits als articles 9, 10 i relacionats d'aquest Pla Especial Urbanístic, estaran en situació d'ús disconforme i se'ls aplicarà el règim de l'ús disconforme del Decret Legislatiu 1/2010 i normativa relacionada. Tot i això, es permetran les transmissions del HUT en situació d'ús disconforme.

Quan en una de les zones delimitades en aquest Pla Especial es superi la densitat màxima d'HUT permesa, tots els HUT existents en la zona es consideraran en situació d'ús disconforme, i se'ls aplicarà el règim de l'ús disconforme del Decret Legislatiu 1/2010 i normativa relacionada, fins que la densitat compleixi amb el màxim aplicable.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
PROJECT

Òrgan
SERVEIS TÈCNICS

REFERÈNCIA
2022/000001/2266

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 39 de 53

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

V. PLÀNOLS

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 40 de 53

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

i-01. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT.....S/E
i-02. PLANEJAMENT VIGENT-QUALIFICACIONS.....1/10.000
i-03. PEU PROTECCIO CATALEG PATRIMONI HISTORI.....1/10.000
i-04. ANALISI HABITATGES IBI.....1/10.000
i-05. ANALISI HABITATGE HABITUAL.....1/10.000
i-06. ANALISI HABITATGE US TURISTIC.....1/10.000
i-07. ANALISI HUTS EN HABITATGE HABITUAL.....1/10.000
i-08. ANALISI HOTELS PENSIONS APARTAMENTS.....1/10.000
i-09. ANALISI COMERÇ i SERVEIS.....1/10.000
i-10. OCI NOCTURN.....1/10.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o-01. ZONES PROPOSADES PER APLICAR LA DENSITAT.....1/10.000
o-02. ZONES PROPOSADES SOBRE CATALEG PATRIMONI.....1/10.000
o-03. ZONES PROPOSADES I QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES.....1/10.000

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/Validar/Doc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 41 de 53

DOCUMENT PROJECT

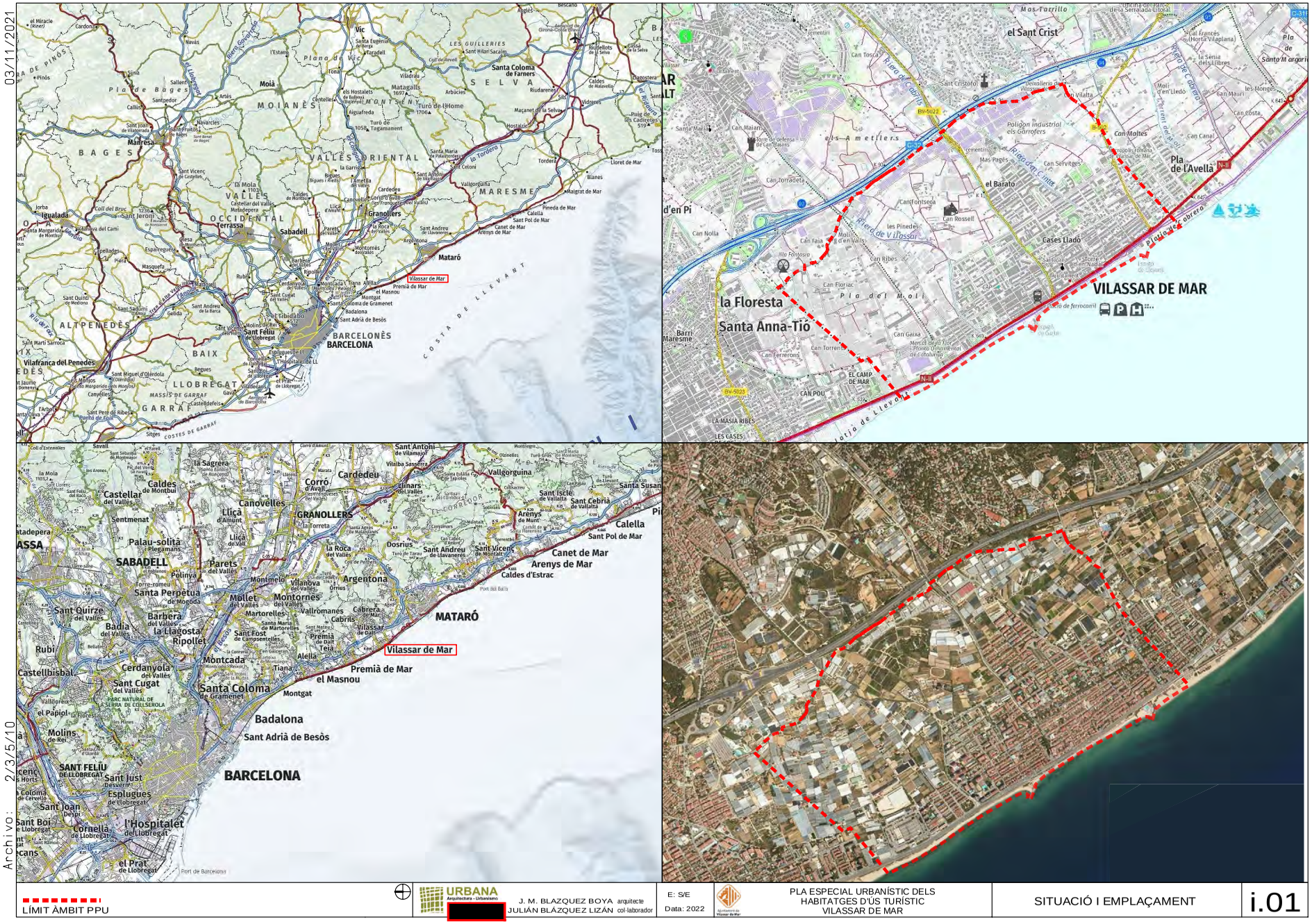
Òrgan SERVEIS TÈCNICS

REFERÈNCIA 2022/000001/2266

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

03/11/2021

Archivo: 2/3/5/10

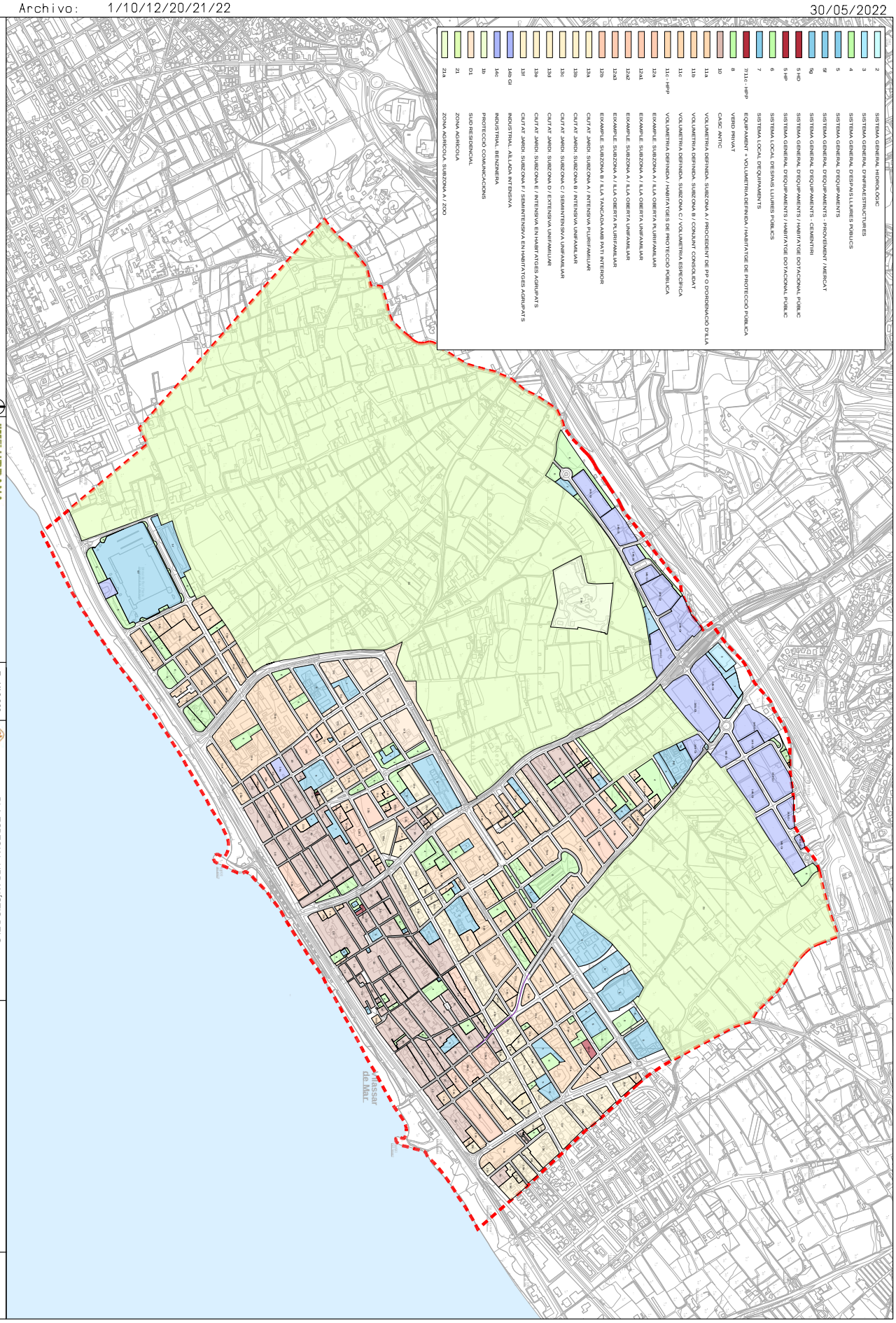

Vic
Moià
Manresa
Igualada
Terrassa
Sabadell
Granollers
Mataró
Vilassar de Mar
Premià de Mar
BARCELONA
Vilafranca del Penedès
Sitges
Santa Coloma de Farners
Lloret de Mar
Tordera
Blanes
Malgrat de Mar
Pineda de Mar
Calella
Sant Pol de Mar
Canet de Mar
Arenys de Mar
Caldes d'Estrac
Montgat
Badalona
Sant Adrià de Besòs
SABADELL
SANT FELIU DE LLOBREGAT
l'Hospitalet de Llobregat
Cornellà de Llobregat
el Prat de Llobregat
Sant Just Desvern
Esplugues de Llobregat
Sant Joan Despí
Sant Boi de Llobregat
Molins de Rei
Castelldefels
Castellbisbal
Rubí
Badia del Vallès
Cerdanyola del Vallès
Ripollet
Montcada i Reixac
Santa Coloma de Gramenet
Parets del Vallès
Montornès del Vallès
Mollet del Vallès
Martorelles
Vallromanes
Cabrera de Mar
Premià de Dalt
Vilassar de Dalt
Alella
Tiana
Argentona
Dosrius
Sant Andreu de Llavaneres
Sant Vicenç de Montalt
Arenys de Munt
Sant Iscle de Vallalta
Sant Cebrià de Vallalta
Vallgorguina
Llinars del Vallès
Cardedeu
Corró d'Avall
Canovelles
Granollers
Caldes de Montbui
Castellar del Vallès
Sentmenat
Palau-solità i Plegamans
Polinyà
Santa Perpètua de Mogoda
Barberà del Vallès
la Llagosta
Sant Quirze del Vallès
Sant Cugat del Vallès
Montseny
Montserrat
Montjuïc
Port de Barcelona
Port del Balís
Port de Vilassar de Mar
Port de Premià de Mar
Port de Mataró
Port de Sitges
Port de Vilanova i la Geltrú
Port de Tarragona
Port de Cambrils
Port de Sant Carles de la Ràpita
Port de Ametlla de Mar
Port de Tortosa
Port de Sant Feliu de Guixols
Port de Palamós
Port de Palafrugell
Port de Tamariu
Port de Llançà
Port de Roses
Port de Cadaqués
Port de Sant Feliu de Pallerols
Port de Sant Feliu de Llobregat

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 42 de 53

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

Archivo: 1/10/12/20/21/22

30/05/2022



ÀMBIT DEL PLA

URBANIA Arquitectura i Urbanisme

J. M. BLAZQUEZ BOYA arquitecte
JULIÁN BLÁZQUEZ LIZÁN col·laborador

E: 1/10.000
Data: 2022

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC VILASSAR DE MAR

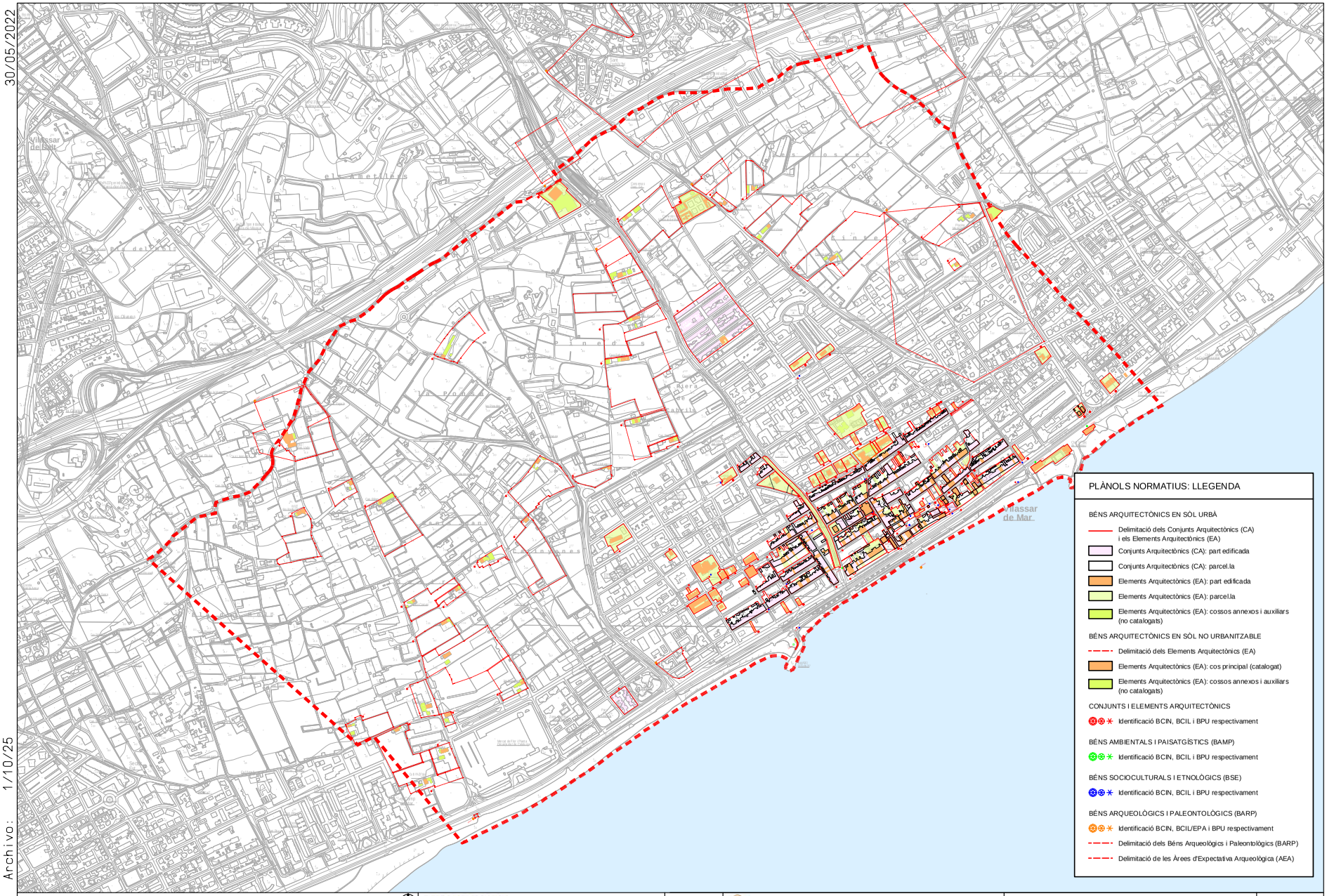
PLANEJAMENT VIGENT
QUALIFICACIONS

i.02

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 43 de 53

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

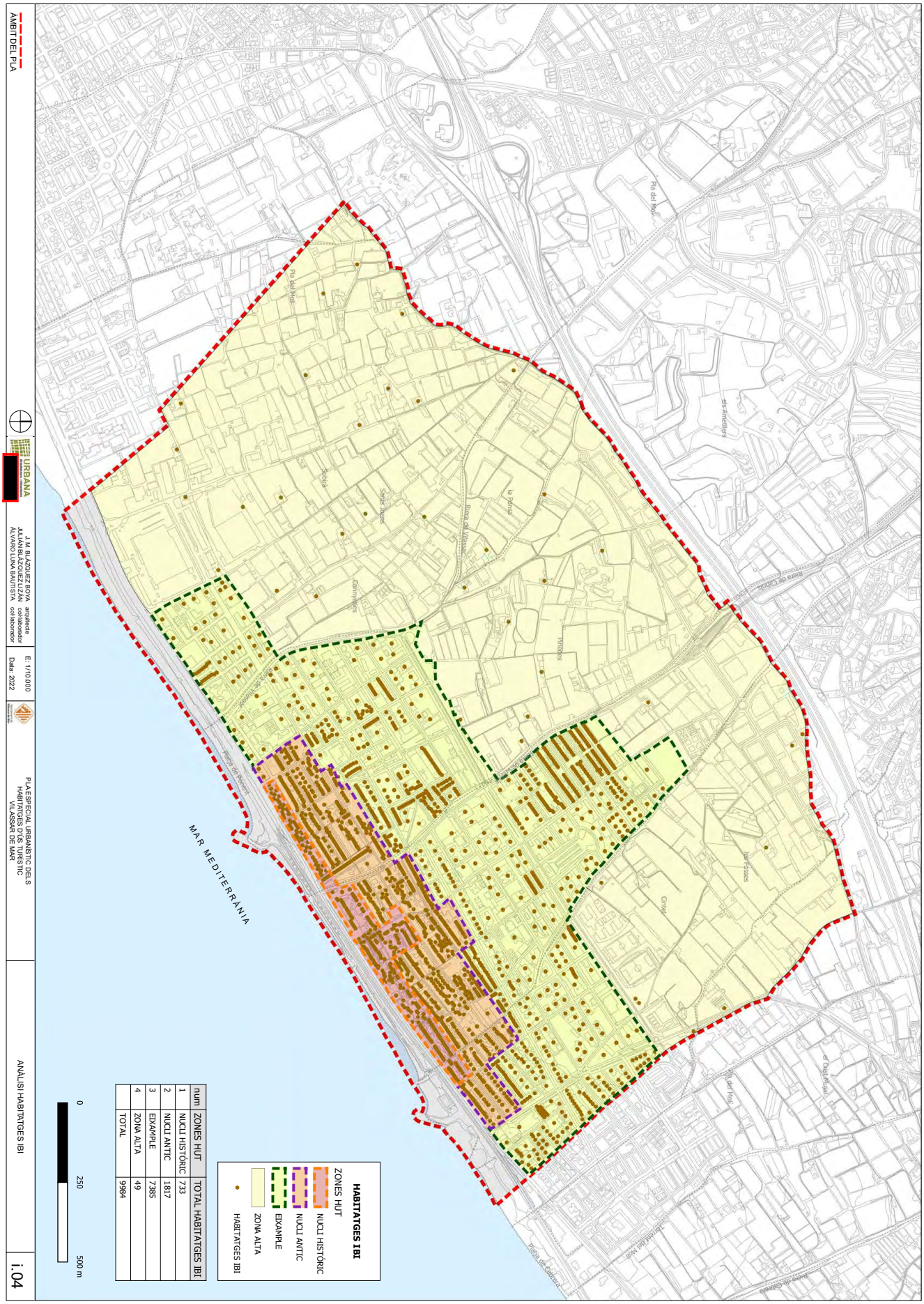


AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OACV/validarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

SIGNATURES

1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28

2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

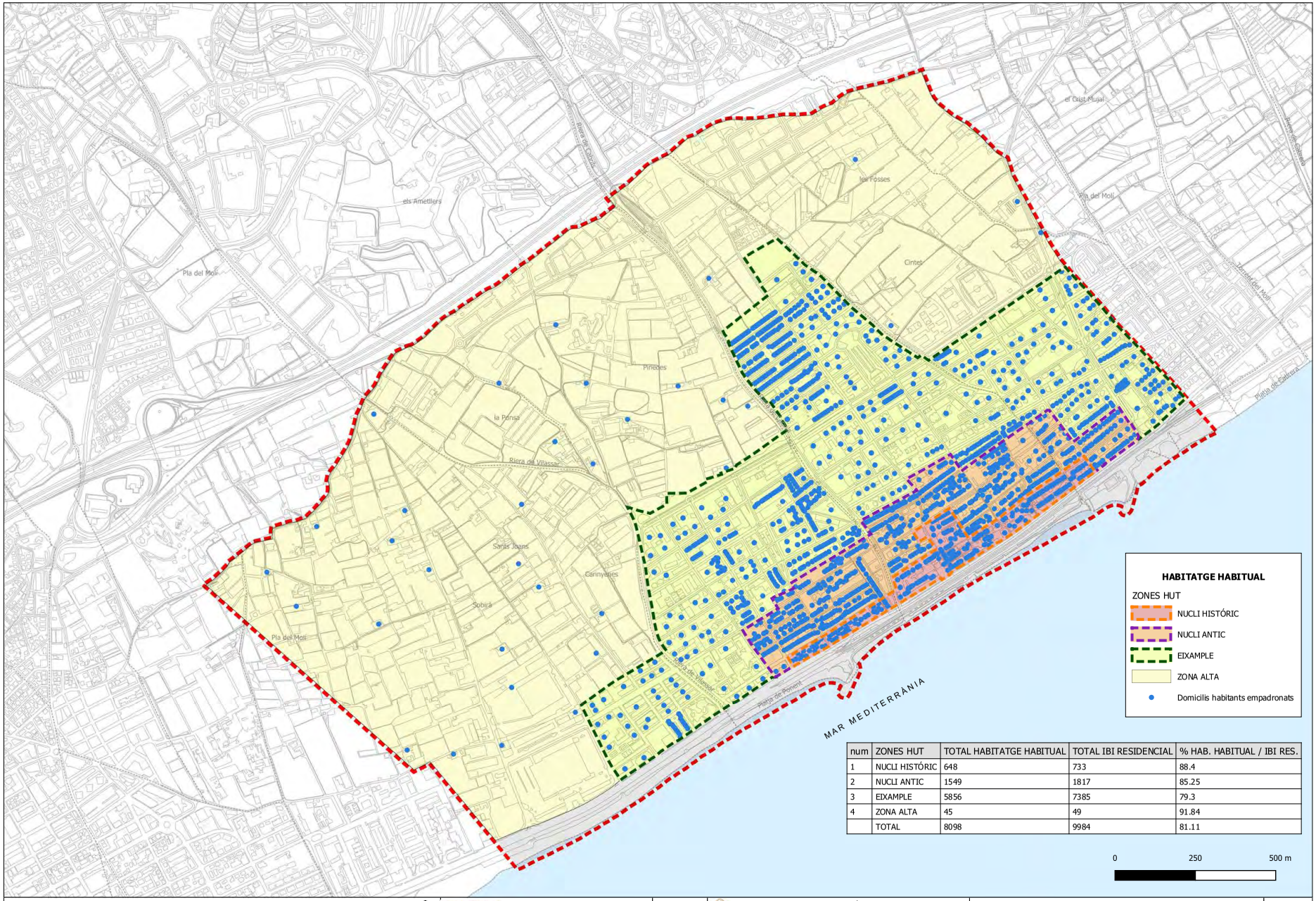


num	ZONES HUT	TOTAL HABITATGES IBI
1	NUCLI HISTÒRIC	733
2	NUCLI ANTIC	1817
3	EIXAMPLE	7385
4	ZONA ALTA	49
	TOTAL	9984

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 45 de 53

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35



num	ZONES HUT	TOTAL HABITATGE HABITUAL	TOTAL IBI RESIDENCIAL	% HAB. HABITUAL / IBI RES.
1	NUCLI HISTÓRIC	648	733	88.4
2	NUCLI ANTIC	1549	1817	85.25
3	EIXAMPLE	5856	7385	79.3
4	ZONA ALTA	45	49	91.84
	TOTAL	8098	9984	81.11

ÀMBIT DEL PLA

URBANA

J. M. BLÁZQUEZ BOYA arquitecte
JULIÁN BLÁZQUEZ LIZÁN col·laborador
ÁLVARO LUNA BAUTISTA col·laborador

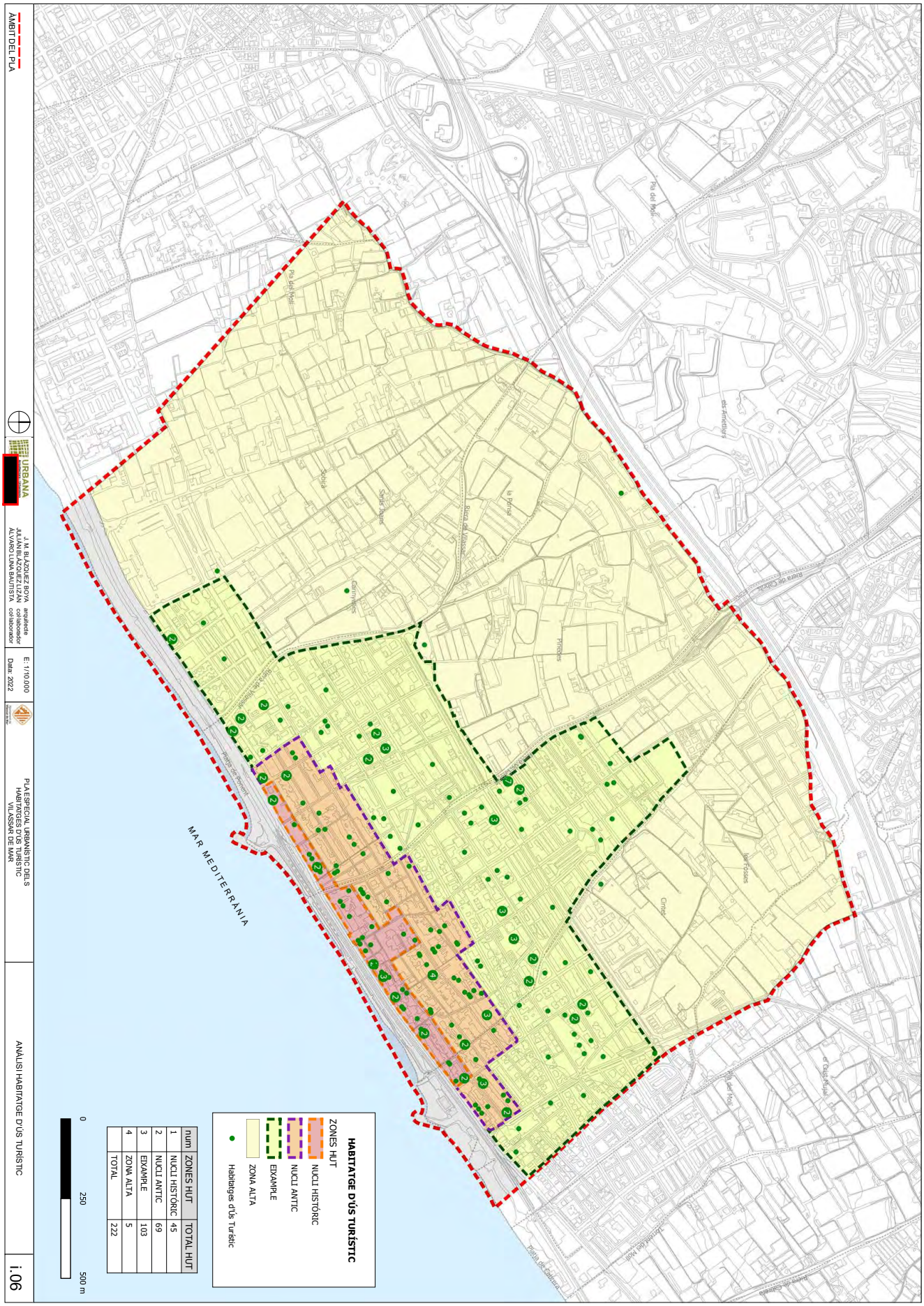
E: 1/10.000
Data: 2022

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC VILASSAR DE MAR

ANÀLISI HABITATGE HABITUAL

i.05

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

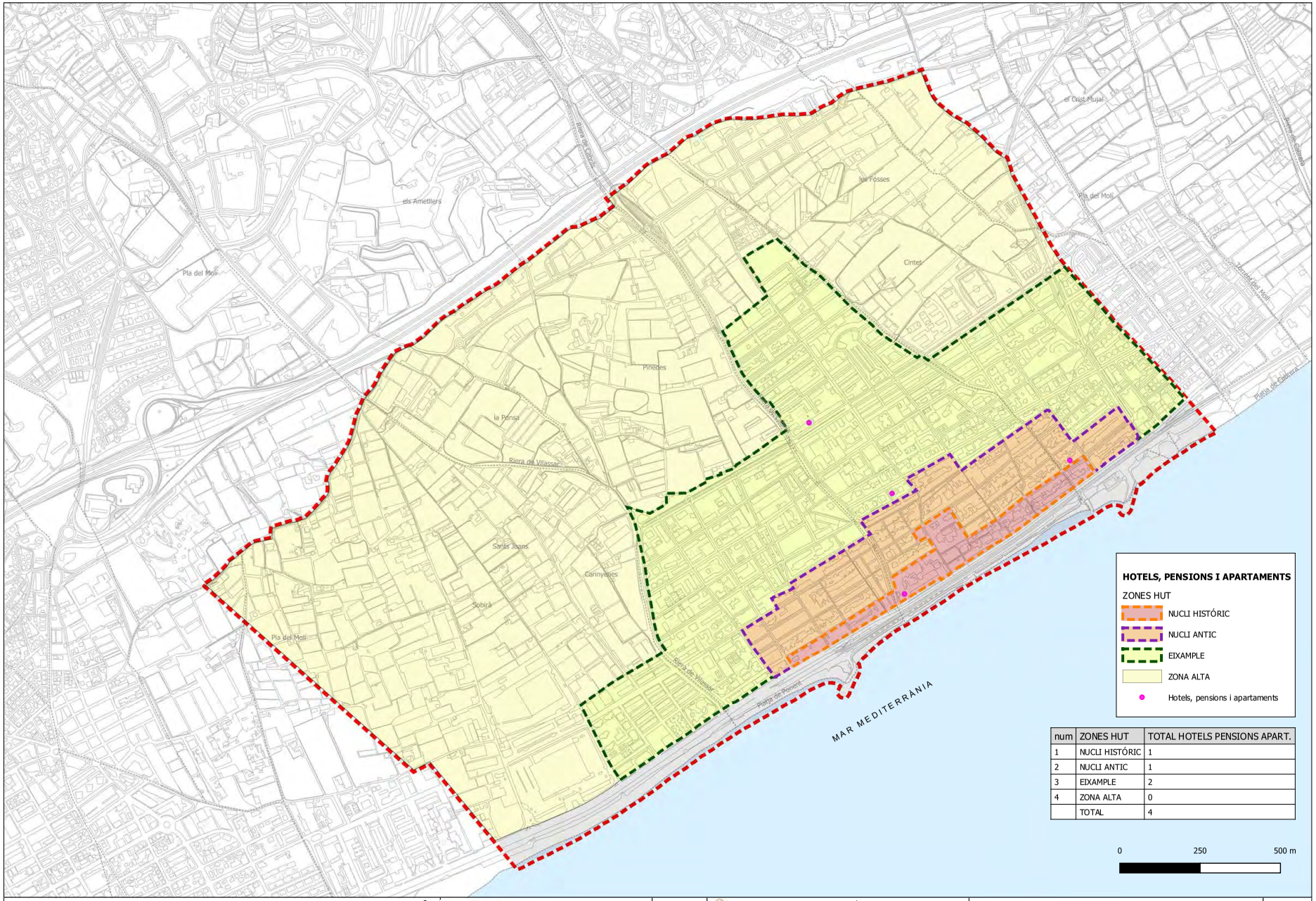


num	ZONES HUT	TOTAL HUT
1	NUCLI HISTÓRIC	45
2	NUCLI ANTIC	69
3	EIXAMPLE	103
4	ZONA ALTA	5
	TOTAL	222

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

num	zones	TOTAL HUTS EN HAB. HABITUAL
1	NUCLI HISTÓRIC	37
2	NUCLI ANTIC	59
3	EIXAMPLE	99
4	ZONA ALTA	2
	TOTAL	197

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



num	ZONES HUT	TOTAL HOTELS PENSIONS APART.
1	NUCLI HISTÓRIC	1
2	NUCLI ANTIC	1
3	EIXAMPLE	2
4	ZONA ALTA	0
	TOTAL	4

ÀMBIT DEL PLA

URBANA [redacted]

J. M. BLÁZQUEZ BOYA arquitecte
JULIÁN BLÁZQUEZ LIZÁN col·laborador
ÁLVARO LUNA BAUTISTA col·laborador

E: 1/10.000
Data: 2022

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC VILASSAR DE MAR

ANÀLISI HOTELS, PENSIONS i APARTAMENTS

i.08

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
PROJECT

Òrgan
SERVEIS TÈCNICS

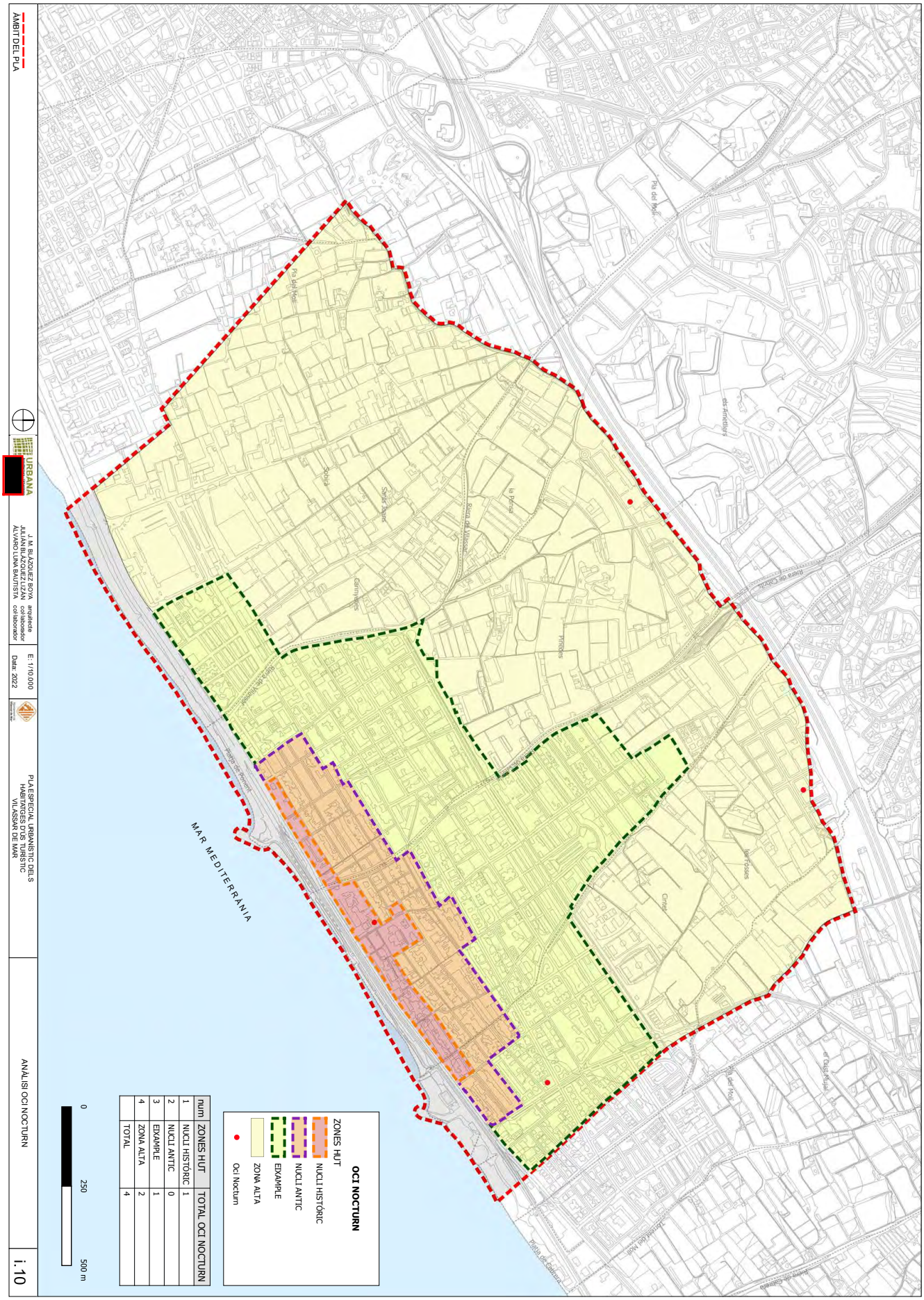
REFERÈNCIA
2022/000001/2266

Codi Segur de Verificació: cf7fe019-2a5b-443b-8795-d16086c3c311
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_12700158
Data Impressió: 29/07/2022 13:53:27
Pàgina 48 de 53

SIGNATURES
1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35

num	ZONES HUT	TOTAL COMERÇ I SERVEIS
1	NUCLI HISTÓRIC	73
2	NUCLI ANTIC	76
3	EIXAMPLE	390
4	ZONA ALTA	7
	TOTAL	546

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

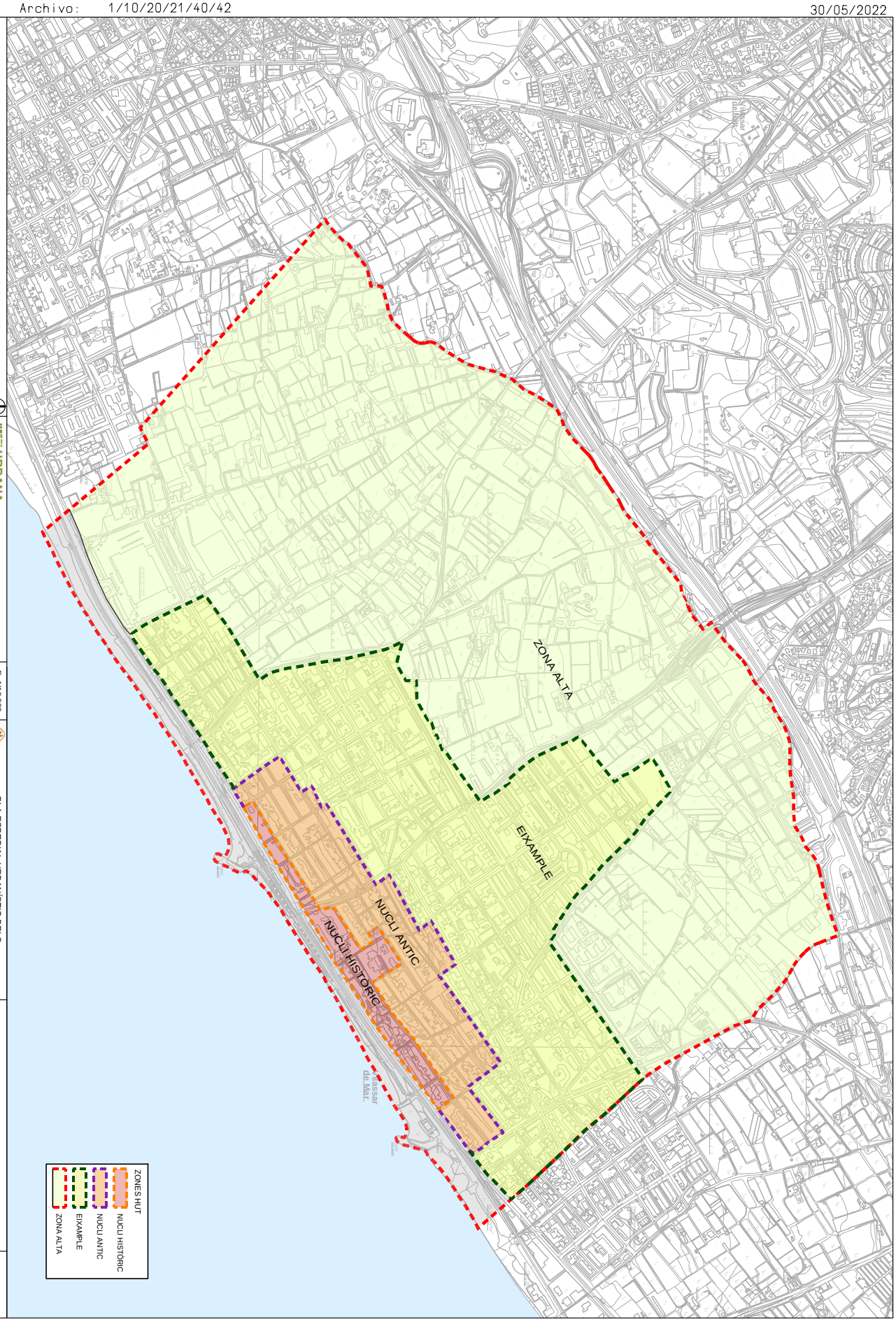


num	ZONES HUT	TOTAL OCI NOCTURN
1	NUCLI HISTÓRIC	1
2	NUCLI ANTIC	0
3	EIXAMPLE	1
4	ZONA ALTA	2
	TOTAL	4

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Archivo: 1/10/20/21/40/42

30/05/2022



ÀMBIT DEL PLA

URBANA

J. M. BLAZQUEZ BOYA arquitecte
JULIÁN BLÁZQUEZ LIZÁN col·laborador

E: 1/10.000
Data: 2022

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DELS HABITATGES D'US TURÍSTIC
VILASSAR DE MAR

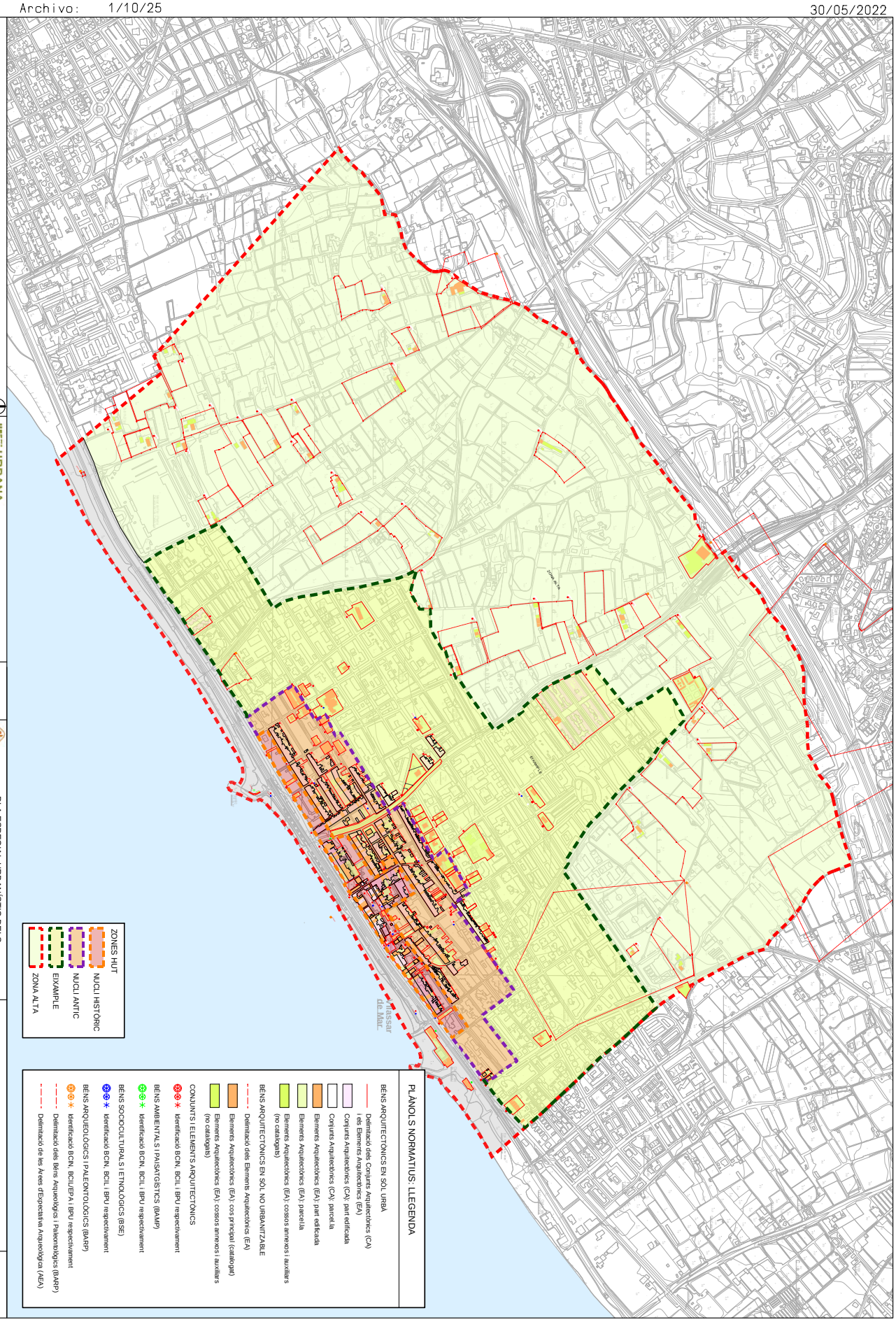
ZONES PROPOSADES PER APLICAR LA DENSITAT

0.01

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Archivo: 1/10/25

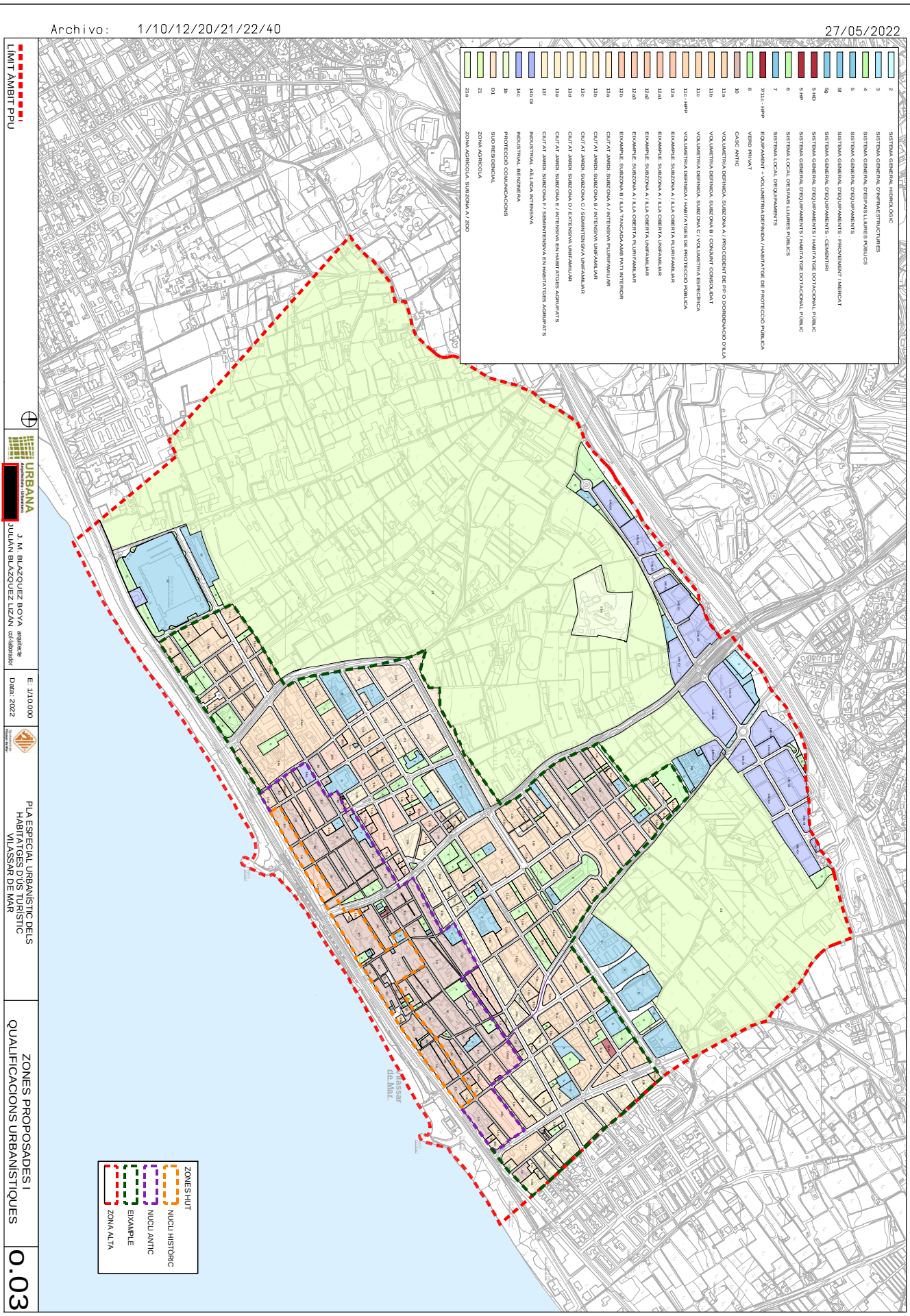
30/05/2022



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

SIGNATURES

1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 06/07/2022 17:28
2.- ORIOL VILA ARRANZ (SIG) (DILIGÈNCIA per fer constar que el present projecte ha estat aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió de 21/07/2022. El secretari), 29/07/2022 11:35



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.vilassardemar.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.