



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA  
D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA  
MUNICIPAL DE SITGES  
per l'adaptació de la regulació  
de l'ús hotel·ler a les formes de  
 propietat admeses pel Decret  
75/2020, de 4 d'agost, de  
turisme de Catalunya



**ÀMBIT DEL T.M. DE SITGES**

DOCUMENT PER A  
L'APROVACIÓ INICIAL

juliol 2022



**Ajuntament de Sitges**  
Pl. Ajuntament, sn.  
Tel. 938117600  
<http://www.sitges.cat>

**Equip redactor:**



Direcció  
Jordi Artigas Masdeu, arquitecte

Equip tècnic  
Jaume Pallé Porta, advocat

**CONTINGUT**

La modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de Sitges, per l'adaptació de la regulació de l'ús hoteler a les formes de propietat admeses pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, té el següent contingut:

**ÍNDEX**

<b>MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. INICIATIVA I TRAMITACIÓ. ....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. OBJECTIUS I NATURALESA DE LA MODIFICACIÓ.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. ÀMBIT. ....</b>	<b>6</b>
<b>1.4. MARC LEGAL. ....</b>	<b>6</b>
<b>1.5. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ.....</b>	<b>6</b>
<b>1.6. CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA DEL DOCUMENT INFORMATIU. ....</b>	<b>10</b>
<b>1.7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....</b>	<b>11</b>
<b>1.8. AVALUACIÓ AMBIENTAL. ....</b>	<b>17</b>
<b>1.9. DOCUMENTACIÓ. ....</b>	<b>18</b>
<b>1.10. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....</b>	<b>19</b>
<b>1.11. SUSPENSÍÓ DE LLICÈNCIES.....</b>	<b>19</b>
<b>NORMATIVA .....</b>	<b>21</b>
<b>ANNEX – MODELS ORIENTATIUS DE DOCUMENTS .....</b>	<b>26</b>

**MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA**

---



### 1.1. INICIATIVA I TRAMITACIÓ.

La present modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges (en endavant POUM) es formula per part de l'Ajuntament de Sitges, que assumeix la iniciativa pública per tramitar la proposta de modificació presentada per OUA Gestió del Territori i Urbanisme, S.L., de conformitat amb el previst a l'article 101.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant TRLU),

Aquest document es redacta a l'empara de l'article 10 de les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges, que permet la modificació del referit instrument quan la variació d'algunes de les seves determinacions no alteri l'estructura general i orgànica del territori, del qual són elements determinants la classificació del sòl, la relació entre sistemes i zones en cada sector i l'articulació dels sistemes bàsics i els seus estàndards referits al conjunt del territori.

D'acord amb l'article 117.3 TRLU, la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics es subjecta al mateix procediment que la seva formació, regulat a l'article 85 TRLU. En el cas de modificacions del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 del Reglament Urbanístic de Catalunya, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RU).

La competència per formular aquesta modificació i per adoptar els acords d'aprovació inicial i provisional correspon a l'Ajuntament de Sitges, de conformitat amb els articles 76.2 i 85.1 TRLU. L'òrgan competent per la seva aprovació definitiva és la Comissió Territorial d'Urbanisme, d'acord amb l'establert per l'article 96e) TRLU.

### 1.2. OBJECTIUS I NATURALESA DE LA MODIFICACIÓ.

La modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges té els següents objectius:

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

- c) Protegir el teixit residencial i evitar que la flexibilització normativa pugui facilitar la creació models turístics de poques dimensions que puguin generar problemes de convivència i dificultar la implantació de polítiques d'habitatge.

La present modificació no comporta cap increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, ni tampoc modifica sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius.

### 1.3. ÀMBIT.

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

### 1.4. MARC LEGAL.

El marc legal de referència per a la redacció d'aquest document està construït per les següent normes (les referències cal entendre-les fetes als textos consolidats):

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
- Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme RU).
- Disposició addicional vuitena 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.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges (POUM).
- Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

### 1.5. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ.

La conveniència i oportunitat de la present modificació de la normativa urbanística del POUM ve determinada, fonamentalment, per les raons següents que expliquen l'interès públic i social de la seva promoció.

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

El Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, dins la regulació dels establiments hotelers i d'apartaments turístics introdueix la novetat d'eliminar la prohibició d'exercir la

propietat en qualsevol de les formes permeses en dret que s'adeqüin a la normativa urbanística prèvia, com ara el condomini o d'altres, sempre que, com a bé turístic a protegir, es mantingui la unitat empresarial d'explotació de l'establiment.

Això queda regulat de la forma que segueix als articles 213-1 i 213-6:

*“Article 213-1 - Definició i règim jurídic establiments hotelers*

*-1 Els establiments hotelers presten el servei d'allotjament temporal als usuaris turístics en unitats d'allotjament, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.*

*-2 La propietat dels establiments hotelers pot adoptar qualsevol de les formes permeses en dret -sempre que prèviament encaixin en la normativa urbanística vigent- com per exemple el condomini. S'ha de mantenir, en qualsevol cas, la unitat empresarial d'explotació de la totalitat de les unitats d'allotjament al llarg de cada dia de l'any.*

*(...)”*

*“Article 213-6 Definició i règim jurídic establiments d'apartaments turístics*

*-1 Els establiments d'apartaments turístics són edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.*

*-2 La propietat dels establiments d'apartaments turístics pot adoptar qualsevol de les formes permeses en dret -sempre que prèviament encaixin en la normativa urbanística vigent-, com per exemple el condomini. S'ha de mantenir, en qualsevol cas, la unitat empresarial d'explotació de la totalitat de les unitats d'allotjament al llarg de cada dia de l'any.*

*(...)”*

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

Aquest marc genèric i indefinit pot ser font de conflictivitat en els casos en que el planejament municipal no reguli aquesta qüestió de forma específica, donat que pot donar peu a interpretacions variades. Bé es pot interpretar que encaixa amb la normativa municipal qualsevol forma de propietat de l'establiment hotelers que no estigui expressament prohibida. O, altrament, hi ha qui pot optar per entendre que la normativa ha d'admetre expressament determinades o altres formes de propietat diferenciades de la propietat unitària de l'establiment.

En el cas del municipi de Sitges, el POUM es va a aprovar definitivament el 30 de març de 2006, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 24 de maig del 2006, i en línia amb la legislació anterior al Decret 75/2020, de 4 d'agost, la regulació general de la zona hotelera (claus 13 i 13\*) prohibia de forma específica la divisió en propietat horitzontal.

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

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

*Previ a l'atorgament de les llicències hoteleres, els promotors per si mateixos, per voluntat pròpia, registraran la indivisibilitat de la parcel·la, sense que es puguin atorgar les llicències sense haver-se incorporat aquella clàusula en el Registre de la Propietat de la finca objecte de llicència i presentat certificat registral a l'Ajuntament d'aquesta condició”.*

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

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

Tanmateix, el canvi en el marc normatiu general dels establiments turístics pot plantejar dubtes sobre la vigència i necessitat d'aquesta prohibició, doncs actualment el fet de tractar-se d'una instal·lació hotelera acollida a la reglamentació d'hostaleria ja no exigeix la indivisibilitat de la parcel·la. Pel que fa a la resta de claus que admeten l'ús hoteler que, degut al marc general, tampoc admetien fins ara altres formes de propietat, es plantegen igualment dubtes sobre l'encaix del nou règim, especialment en funció de la interpretació que s'ha de fer de sobre la vigència de la prohibició que afecta actualment les claus de zona hotelera (13 i 13\*) un cop modificat el règim regulador de les instal·lacions hoteleres que imposava aquesta prohibició.

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

És per això que s'entén necessari adaptar el planejament municipal, concretant els criteris que s'adopten respecte l'encaix amb el planejament municipal de la novetat introduïda pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, pel que fa a les formes de propietat admeses pels establiments hotelers.

Per altra banda, i en relació amb l'anterior, la conveniència de la modificació es justifica també en la necessitat d'**aprofitar el nou marc normatiu creat amb la modificació operada**



**pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, per possibilitar la implantació d'aquests nous models de propietat, amb la finalitat de modernitzar i flexibilitzar l'oferta turística, en línia amb els objectius del planejament actual.**

En efecte, el POUM vigent, respecte el sector i les infraestructures turístiques, posa de manifest la preocupació per la desestacionalització del turisme i la flexibilització cap a nous models. En aquest sentit, la memòria del POUM, respecte els objectius del sector turístic fa referència a la necessitat de:

- *"Fomentar la creació de noves infraestructures turístiques amb la conservació i millora de les existents.*
- *Potenciar el relançament d'una temporada turística d'hivern.*
- *Incrementar la indústria hotelera i derivada emmarcada en els nous models turístics i modernitzar l'actual."*

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

En les reflexions finals al voltant de Sitges (apartat 9 del capítol 2) es fa també referència a la necessitat de donar un tractament urbanístic dinàmic al conjunt del sector serveis, a fi d'assolir els objectius plantejats en un marc de flexibilitat. Tanmateix, aquest marc de flexibilitat que pretén assolir el POUM es contradiu de ple amb les limitacions imposades per les claus 13 i 13\* en relació a l'admissió de formes alternatives de propietat dels establiments, limitacions que s'han de contextualitzar amb el marc normatiu anterior al Decret 75/2020, de 4 d'agost, que no permetia que aquests establiments poguessin adoptar altres formes de propietat, com per exemple, el condomini.

La modificació que es planteja permetrà modernitzar i flexibilitzar l'oferta turística en línia amb els indicats objectius, doncs l'admissió de noves formes de propietat per a establiments hotelers ha de servir per donar cabuda a un tipus de resident no permanent al municipi, de caràcter desestacionalitzat, de perfil estable i fidelitzat, que busca un entorn residencial que li ofereixi accessibilitat i benestar, i que es mou per motius laborals, de salut o d'oportunitat, amb finalitats no únicament turístiques.

A la vegada, l'admissió de models d'establiments que permetin potenciar un model de turista més estable, ha de contribuir positivament en la generació d'activitat econòmica, amb llocs de treball estables i de llarga durada, fora del model actual de contractació temporal vinculada al sectors serveis.

Finalment, cal assenyalar que, amb la limitació de l'àmbit on es poden implantar les noves formes de propietat admeses pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya a les parcel·les on l'ús hotel·ler pot conviure amb l'ús d'habitatge, es vol evitar que la

flexibilització de les formes de propietat admeses en establiments d'allotjament turístic pugui donar peu a la transformació del teixit residencial en establiments d'allotjament turístic i hotels de poca dimensió, evitant un model en que sovint es confonen els establiments d'allotjament turístic amb un model quasi residencial, de molt difícil control per part de l'Administració i que acostuma a generar models turístics de baixa qualitat i mala convivència amb el teixit residencial. D'aquesta manera es garanteix també el compliment dels conceptes, regles i principis generals establerts per l'apartat 2 de l'article 211-1 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya:

*"Els establiments d'allotjament turístic no es poden constituir en habitatges, amb l'única excepció dels establiments de turisme rural. Els establiments d'allotjament turístic no poden esdevenir residència principal ni secundària de les persones usuàries turístiques, en cap cas."*

En conseqüència, d'acord amb l'exigit per l'article 97 TRLU, està justificada la necessitat de la iniciativa i la oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

#### **1.6. CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA DEL DOCUMENT INFORMATIU.**

Per Decret d'Alcaldia 1049/2020, de 23 d'abril de 2021, es va acordar sotmetre a consulta prèvia el document informatiu sobre l'aprovació de la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de Sitges, per a l'adaptació de la regulació de l'ús hotelier a les formes de propietat admeses pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

La consulta es va publicar al tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Sitges el 7 de maig de 2021.

Transcorregut el període de consulta no s'han presentat al·legacions o suggeriments.

A data 19 de juliol de 2021 l'equip promotor de la iniciativa va mantenir una reunió amb la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sitges. Arrel d'aquesta reunió, per part d'alguns regidors s'ha traslladat el suggeriment que la modificació de planejament adopti disposicions amb la finalitat d'acotar qualsevol possibilitat que la divisió en propietat horitzontal d'un establiment d'allotjament turístic pugui donar lloc a usos fraudulents com habitatge de les unitats d'allotjament.

Aquest suggeriment s'ha recollit en el text presentat per a l'aprovació inicial, reforçant la normativa amb una sèrie de condicions a complir per a la divisió en propietat horitzontal, encaminades a reforçar el principi d'unitat empresarial d'explotació, la prohibició de destinar aquestes unitats d'allotjament a ús residencial, així com a la informació per potencials adquirents per evitar qualsevol confusió sobre la naturalesa turística (i no residencial) de l'immoble. Això, sens perjudici que el prestigi de les empreses hoteleres que acostumen a promoure aquesta tipologia d'establiments és la millor garantia respecte

qualsevol possibilitat de frau, davant el greu risc reputacional que això suposaria per aquestes marques.

### 1.7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

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

#### **a) Modificació de la definició de l'ús hoteler prevista a l'article 82 de les Normes urbanístiques.**

S'admet, de forma general, que els establiments puguin adoptar qualsevol de les formes de propietat admeses en dret, excepte en el cas de les parcel·les amb claus urbanístiques que, entre els seus usos admetin a més de l'hotel·ler el d'habitatge, i excepte que ho prohibeixi de forma expressa un instrument aprovat amb posterioritat a l'entrada en vigor del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

L'exigència de que l'instrument que estableixi restriccions respecte les formes de propietat que poden adoptar es establiments hotelers hagi de ser posterior a l'entrada en vigor del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, es deu al fet que les restriccions establertes pels instruments anteriors tenen per origen la normativa d'establiments turístics anterior, que vetava la possibilitat d'adoptar les noves formes de propietat que admet el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya i, per tant, amb la modificació d'aquesta normativa quedarien obsoletes o, si més no, hi hauria seriosos dubtes sobre la seva subsistència.

Amb aquesta previsió, es pretén aclarir qualsevol dubte interpretatiu, posant de manifest la voluntat de partir d'una situació de compatibilitat general amb les diferents formes de propietat admeses en dret quan s'aprovi la present modificació (amb l'excepció indicada referent a les parcel·les amb qualificació urbanística on conviu l'admissió de l'ús hotel·ler amb el d'habitatge), sens perjudici del que puguin establir els instruments que s'aprovin en un futur (de forma general o per una clau específica).

Arrel de l'anterior, s'incorpora un apartat a l'article 82 que regula específicament les condicions que hauran de complir els establiments hotelers que es constitueixin en propietat horitzontal. Aquestes disposicions s'incorporen, arrel dels suggeriments efectuats per regidors del Consistori durant el període de consulta prèvia, amb un doble objectiu.

- a) En primer lloc, per motius de seguretat jurídica respecte el règim d'usos i impossibilitar qualsevol interpretació alternativa com a pretext per a implantar de forma fraudulenta usos diferents del turístic. Es pretén deixar palès que l'adopció d'un o altre règim de propietat per part de l'establiment no afecta de forma directa ni indirecta

la seva destinació a ús turístic d'establiment hoteler o d'apartaments turístics ni habilita per donar a l'establiment un ús residencial. Així mateix, lligat amb l'anterior i en línia amb les disposicions de la normativa de turisme, es posa èmfasi el principi d'unitat empresarial d'explotació, com a garantia de que el règim de propietat de l'establiment no altera el seu règim d'explotació ni modifica el desenvolupament o condicions d'ús.

- b) Per altra banda, per garantir la informació adequada sobre la naturalesa, ús i afeccions als adquirents de les entitats en que es pugui subdividir l'establiment, de forma que no hi hagi possibilitat de confusió sobre l'adquisició d'un immoble per a utilitzar com a habitatge.

A títol orientatiu i sense valor normatiu, s'inclou com a documentació annexa un model de descripció per a la inscripció de les entitats resultants de la divisió al Registre de la Propietat, així com un model d'estatuts de la comunitat, que incorporin aquestes condicions, sens perjudici que en cada cas s'incorporin i es reguli la comunitat amb plena autonomia de la voluntat.

#### Redactat actual

* Ús hoteler	18074
L'ús hoteler és el que es duu a terme en els establiments oberts al públic dedicats a prestar, de forma professional i habitual, mitjançant preu, allotjament a les persones en unitats d'allotjaments (habitacions i/o apartaments) sota un règim de funcionament que inclou la neteja diària de totes les unitats d'allotjament i d'altres dependències. Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de transeünts i viatgers en hotels, motels, pensions i altres establiments del sector de l'hosteleria (restaurant, centre de convencions, etc.).	

#### Redactat proposat

“\*Ús hoteler.

1. *L'ús hoteler és el que es duu a terme en els establiments oberts al públic dedicats a prestar, de forma professional i habitual, mitjançant preu, allotjament a les persones en unitats d'allotjaments (habitacions i/o apartaments) sota un règim de funcionament que inclou la neteja diària de totes les unitats d'allotjament i d'altres dependències. Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de transeünts i viatgers en hotels, motels, pensions i altres establiments del sector de l'hosteleria (restaurant, centre de convencions, etc.).*
2. *En aquelles parcel·les que estiguin qualificades amb una clau que admeti l'ús hoteler en exclusiva o junt amb altres usos excepte el d'habitatge, la propietat dels establiments hotelers i d'apartaments podrà adoptar qualsevol de les formes permeses en dret, com per exemple el condomini, d'acord amb el previst als articles 213-1 i 213-6 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya,*

excepte que es prohibeixi de forma expressa per un instrument aprovat amb posterioritat a l'entrada en vigor del citat Decret.

3. Per a la divisió en propietat horitzontal d'establiments hotelers i d'apartaments turístics de conformitat amb el previst al Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, caldrà complir amb les següents condicions específiques:
  - i. A la inscripció de cada una de les unitats d'allotjament al Registre de la Propietat caldrà fer constar, mitjançant anotació marginal, l'afecció exclusiva a l'ús turístic d'establiment hoteler o d'establiment d'apartaments turístics y la cessió d'ús permanent en favor de l'empresa explotadora.
  - ii. Les unitats d'allotjament estaran afectes, en exclusiva, a l'ús turístic d'establiment hoteler o d'establiment d'apartaments turístics, quedant prohibit l'ús d'habitatge.
  - iii. L'explotació de l'establiment haurà de dur-se a terme sota el principi d'unitat empresarial d'explotació, d'acord amb l'article 111-4 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de Turisme de Catalunya o normativa que el substitueixi. A tal efecte, l'activitat d'establiment d'allotjament turístic que es desenvolupi, incloent totes les unitats d'allotjament i zones comunes, serà gestionada per una única persona explotadora. La persona titular de l'explotació de l'allotjament mantindrà i assumirà la disponibilitat continuada i permanent de totes les unitats d'allotjament de l'establiment durant tots els dies de l'any.
  - iv. Els propietaris cediran l'ús de les unitats d'allotjament i elements comuns a la persona gestora de l'establiment per a la seva explotació sota el principi d'unitat empresarial d'explotació.
  - v. Resta prohibida qualsevol tipus d'explotació separada d'alguna de les unitats d'allotjament integrants de l'establiment, així com el seu ús quan l'establiment romangui tancat.
  - vi. Totes les unitats d'allotjament gaudiran dels serveis comuns i complementaris propis de l'establiment de que es tracti.
  - vii. Les persones adquirents hauran de ser informades per escrit, de forma prèvia a la compra de les unitats d'allotjament, de l'afecció de l'immoble a l'ús turístic, de la cessió d'ús permanent en favor de l'empresa explotadora, del règim d'explotació de l'establiment, de la limitació temporal d'ús i de la prohibició de transformació en habitatge principal o secundari.
  - viii. Els Estatuts de la comunitat hauran d'incloure disposicions que recullin les anteriors determinacions, garantint l'adequat coneixement del règim de l'establiment per part de tots els propietaris de las unitats d'allotjament, així com dels futurs adquirents.
4. Es prohibeix la divisió en propietat horitzontal d'establiments d'allotjament turístic en aquelles parcel·les amb una qualificació urbanística que admeti, entre altres l'ús hoteler i també el d'habitatge, obligant-se aquesta a inscriure la no divisibilitat en propietat horitzontal al Registre de la Propietat com a condició prèvia a l'inici de l'activitat."

**b) Modificació de l'article 159 "Zona hotelera (zona 13).**

Es tracta de l'article que regula, de forma general, la clau específica de l'ús hotelier (13). Es suprimeix la prohibició de la divisió en propietat horitzontal, que entraria en contradicció amb la finalitat de la present modificació.

Redactat actual

5. CONDICIONS ESPECÍFIQUES

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

Previ a l'atorgament de les llicències hoteleres, els promotors per si mateixos, per voluntat pròpia, registraran la indivisibilitat de la parcel·la, sense que es puguin atorgar les llicències sense haver-se incorporat aquella clàusula en el registre de la Propietat de la finca objecte de llicència i presentat certificat registral a l'Ajuntament d'aquesta condició.

A la zona hotelera corresponent a l'àmbit de l'APE 1 Parc de Mar només s'admetran hotels de màxima categoria (5 estrelles).

Redactat proposat

*"5- CONDICIONS ESPECÍFIQUES.*

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

*Previ a l'atorgament de les llicències hoteleres, els promotors per si mateixos, per voluntat pròpia, registraran la indivisibilitat de la parcel·la, sense que es puguin atorgar les llicències sense haver-se incorporat aquella clàusula en el Registre de la Propietat de la finca objecte de llicència i presentat certificat registral a l'Ajuntament d'aquesta condició.*

*A la zona hotelera corresponent a l'àmbit de l'APE 1 Parc de Mar només s'admetran hotels de màxima categoria (5 estrelles)."*

**c) Modificació de fitxes de l'annex normatiu I "Instruments de planejament". Adaptació de la redacció de les fitxes de sectors que estableixen prescripcions que entrarien en contradicció amb la finalitat de la present modificació.**

S'adapta el redactat de les fitxes de sectors que regulen la clau 13\* "Zona Hotelera" en atenció a les modificacions de les normes urbanístiques que es proposen, amb la finalitat que siguin coherents amb la nova regulació general de la clau 13 i amb la finalitat de la present modificació.

- **Fitxa APE 1 "Parc de Mar"**.

De l'apartat 7 "Condicions comuns a tot l'àmbit del Pla especial", subapartat "Zona 13\*. Zona hotelera" es modifica el punt "Usos admesos", suprimint el darrer paràgraf que prohibeix la subdivisió de la propietat i que obliga a inscriure la indivisibilitat en propietat horitzontal al Registre de la Propietat.

Redactat actual

<p><b>Usos admesos:</b></p> <p>Hoteler de màxima categoria (5 estrelles).</p> <p><del>Es prohibeix expressament qualsevol transformació en apartahotels o altra modalitat que pugui suposar la subdivisió de la propietat, obligant-se aquesta a inscriure la no divisibilitat en propietat horitzontal al Registre de la Propietat.</del></p>
--

Redactat proposat

"Usos admesos: *Hoteler de màxima categoria (5 estrelles).*

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

- **Fitxa PAU 5 "Camí de Girona"**.

Es modifica el punt "Usos i instal·lacions" del subapartat "Zona 13\*. Zona hotelera" de l'apartat 7 "Condicions d'ordenació i l'edificació", en línia amb l'expressat, suprimint la prohibició de divisió en propietat horitzontal.

Redactat actual

<b>ZONA 13*. Zona hotelera.</b>	
Tipus d'edificació:	Edificació aïllada.
Parcel·la mínima indiv.:	3.500 m <sup>2</sup> .
Sostre edificable net:	16.496 m <sup>2</sup> (0,64 m <sup>2</sup> sostre/ m <sup>2</sup> sòl).
Altura reg. màxima:	11 m. (Planta baixa més dues plantes pis).
Ocupació màxima:	En planta baixa el 50% i en planta pis el 30%.
	En planta soterrani s'ocuparà com a màxim la projecció de l'edifici principal i no serà superior al 50% de la parcel·la; la resta de la parcel·la no es podrà ocupar ni en planta soterrani ni per edificacions auxiliars, en superfície i vindrà obligat a sistematitzar-se amb jardins, piscines i pistes esportives a l'aire lliure.
Separacions mínimes:	Front de parcel·les principals: 10 m. Fons de parcel·la o façana no assolellada: 8 m. Laterals de parcel·la: 4 m.
Usos i instal·lacions:	Tant sols s'admet l'ús hoteler. Totes les instal·lacions hoteleres mantindran la indivisibilitat de la parcel·la i a la declaració d'obra nova no s'admetrà la divisió de propietat horitzontal. Cal inscriure la indivisibilitat de la finca en el registre de propietat avanç d'atorgar les llicències hoteleres i presentar el certificat registral a l'ajuntament.
Tanques:	Les tanques als límits de parcel·les, tant al vial com a veïns, no podran tenir una altura superior a 2,00 m., excepte quant es tracti de murs de contenció de terres amb les condicions establertes per aquestes mateixes ordenances, limitant-se el material opac a una altura màxima d'1m., podent disposar la resta amb malla metàl·lica o elements vegetals. Els elements opacs a que fa referència aquest article deuran ésser sempre a base de murs de mamposteria de pedra de la comarca.



Redactat proposat

“Usos i instal·lacions: Tant sols s'admet l'ús hoteler. Totes les instal·lacions hoteleres mantindran la indivisibilitat de la parcel·la. ~~i a la declaració d'obra nova no s'admetrà la divisió de propietat horitzontal.~~ Cal inscriure la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat abans d'atorgar les llicències hoteleres i presentar el certificat registral a l'Ajuntament.”

- Fitxa PPU4 “Can Pei”.

Es modifica el subapartat “Zona 13\*. Zona hotelera” de l'apartat 7 “Condicions d'ordenació i edificació”, també amb la finalitat de suprimir la prohibició expressa de divisió en propietat horitzontal que estableix i compactar les estipulacions referents a la indivisibilitat de la parcel·la.

Redactat actual

ZONA 13*. Zona hotelera.	
Tipus d'edificació: Edificació hotelera en volumetria específica.	
Parcel·la mínima:	La parcel·la qualificada per l'ús hoteler tindrà caràcter d'indivisible. Els projectes tindran una composició conjunta i unitària per parcel·la.
Ocupació de l'edif.:	El desenvolupament de l'edificació en planta està representada en la parcel·la corresponent del sector i recull tot allò que disposa el plànol 20 de parcel·lació i volumetria del pla parcial aprovat. L'ocupació fixa l'embolcall màxim de les plantes inclosos els vols, la disposició dels volums i les distàncies mínimes als límits de carrer, de parcel·la, o entre volums. En les plantes soterrani no s'admet una ocupació superior del 50% del total de la parcel·la i és obligat ocupar, com a mínim, la part ocupada en planta baixa per l'edificació. El restant 50% vindrà obligat a sistematitzar-se amb jardí, piscines i pistes esportives a l'aire lliure.
Sostre edificable net:	6.740 m <sup>2</sup> com a màxim.
Altura reg. màxima:	15,50 m. (Planta baixa més quatre plantes pis). En relació a la cota natural del terreny fixada en el plànol 21 del pla parcial aprovat, on es fixa la cota de la planta baixa s'admet una altura de fins a 16,45 m. per a hotels de 5 estels. La quarta planta ocupa la superfície habitable de sota la coberta, fixant-se les parets de tancament perimetrals a una altura màxima de 2m., mesurada des del sostre de l'últim forjat, fins a l'arrancada de la coberta.
Separacions mínimes:	Les separacions en planta de l'edificació al carrer, està representada en les cinc parcel·les del sector i recullen tot allò que disposa el plànol 20 de parcel·lació i volumetria del pla parcial aprovat.
Usos i instal·lacions:	En aquesta zona sols s'admet l'ús hoteler com a tal. Totes les instal·lacions de tipus hoteler o assistencial s'acolliran a les reglamentacions sectorials vigents i es regiran per la normativa d'activitats molestes i insalubres.
<del>En la declaració d'obra nova no s'admetrà en cap cas la divisió en propietat horitzontal. Previ a l'atorgament de les llicències hoteleres, els promotors, de mutu propi, registraran la indivisibilitat de la parcel·la, així com, la no divisió en propietat horitzontal al Registre de la propietat, sense que es pugin atorgar les llicències sense haver-se introduït aquesta clàusula i la seva demostració per mitjà de certificat registral a l'ajuntament.</del>	
<del>L'illa qualificada de zona hotelera podrà canviar d'ús a habitatge de protecció pública amb el corresponent augment de dotació de sistemes d'equipament i zones verdes establert en l'art. 16 del desplegament Parcial Reglamentari de la Llei 2/2002, d'Urbanisme. Per a tal objecte es redactarà un Pla de Millora urbana que establirà l'ordenació, i la cessió de l'aprofitament el qual no serà inferior al 20% del sostre edificable. El PMU haurà de modificar el gèlib de l'altura previst al pla parcial urbanístic per tal de concretar les condicions anteriorment esmentades.</del>	

Redactat proposat

~~“En la declaració d'obra nova no s'admetrà en cap cas la divisió en propietat horitzontal.~~



*Previ a l'atorgament de les llicències hoteleres, els promotors, de mutu propi, registraran la indivisibilitat de la parcel·la, ~~així com, la no divisió en propietat horitzontal~~ al Registre de la Propietat, sense que es puguin atorgar llicències sense haver-se introduït aquesta clàusula i la seva demostració per mitjà de certificat registral a l'Ajuntament."*

**d) Introducció d'una disposició derogatòria que deroga les disposicions que, per a l'ús hoteler, entrin en contradicció amb la finalitat d'aquesta modificació.**

Sens perjudici de la revisió dels preceptes a que s'ha fet referència, addicionalment, per evitar qualsevol dubte interpretatiu i dotar de coherència el conjunt del planejament municipal, s'estableix la derogació i no aplicació de les disposicions dels instruments aprovats definitivament abans de l'entrada en vigor del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya que, per a l'ús hoteler, limitin l'adopció de qualsevol de les formes de propietat admeses en dret, tals com la prohibició de divisió en propietat horitzontal o similars.

D'aquesta manera s'evita tenir que revisar i modificar cada un dels instruments de planejament aprovats amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme, i es dota de major seguretat jurídica a la present modificació, evitant dubtes que puguin sorgir de preceptes que estableixin restriccions i que no hagin estat objecte d'adaptació o modificació.

En la línia del nou redactat de l'article 159 de les Normes urbanístiques, es deixa palesa la voluntat de suprimir qualsevol prohibició o restricció per a que els establiments hotelers puguin adoptar qualsevol de les formes de propietat admeses en dret que no s'hagi fixat en consideració al marc normatiu turístic actual.

Així doncs es pretén que qualsevol prohibició o restricció que pugui haver-hi respecte el règim de propietat dels establiments hotelers estigui justificada en raons concretes relacionades amb els objectius o estratègies del planejament municipal, evitant que s'arrossequin en el temps prohibicions o restriccions establertes de forma genèrica i que únicament s'expliquen per l'aplicació de la normativa turística anterior.

### **1.8. AVALUACIÓ AMBIENTAL.**

La present modificació afecta exclusivament a sol urbà i no té efectes significatius pel medi ambient, donat que els seus efectes són exclusivament jurídics en relació al règim de propietat admès pels establiments hotelers, però sense que el nou règim tingui una projecció o afectació sobre el terreny diferent a l'anterior.

La modificació puntual no implica variacions fonamentals de les estratègies, directrius, propostes o de la cronologia del planejament vigent.

En conseqüència, d'acord amb el paràgraf segon de la lletra c) de l'apartat 6 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, la present modificació no està subjecta a avaluació ambiental estratègica.

### 1.9. DOCUMENTACIÓ.

D'acord amb l'article 118.4 RU, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

Atenent a l'objecte i abast de la modificació el contingut de la documentació és adequat per a la seva finalitat, no considerant-se necessaris el següents documents:

- a) Memòria social. No s'afecta a teixit residencial ni s'afecta a determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge.
- b) Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica. La modificació no comporta cap cost econòmic rellevant associat, atès que no s'ha de realitzar cap actuació per la seva execució. Tampoc suposa un impacte diferent per les finances públiques en relació al règim vigent, o si més no que es prevegi negatiu, doncs la flexibilització del règim de propietat dels establiments hotelers que s'estableix, es preveu que pugui derivar en un increment de la recaptació fruit d'una major estabilitat i desetacionalització d'un perfil de turista de qualitat, i fruit dels impostos corresponents a les noves construccions i transmissions que incentivi el nou règim.

Per altra banda, no es precisa incorporar la separata a la memòria econòmica que estableix l'article 99.1 TRLU, donat que la present modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat els usos, o la transformació dels usos anteriorment establerts. En definitiva, no s'altera l'aprofitament urbanístic de les zones a les que afecta, atès que la modificació del règim de propietat admès pels usos hotelers:

- Suposa una modificació de la regulació d'un ús concret (hotelier), però no modifica el règim d'usos establerts.
- No té cap efecte sobre l'edificabilitat de les diferents zones, que es manté inalterada.
- No incrementa la intensitat de l'ús. En aquest sentit, cal considerar que:
  - D'acord amb l'article 36 RU, la intensitat dels usos depèn del nombre d'establiments per unitat de superfície o de la densitat de l'ús residencial.
  - En el present cas, la modificació del règim de tinença admès pels establiments hotelers no afecta al nombre d'establiments per unitat per

superfície, que serà el mateix que l'admès pel planejament i normativa turística vigent. És a dir, sigui quin sigui el règim de propietat que adoptin els establiments, això no altera el nombre d'activitats susceptibles de ser autoritzades.

- En relació amb l'anterior cal considerar que és requisit indispensable el manteniment de la unitat empresarial d'explotació d'acord amb l'establert pels articles 213-1 i 213-6 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme.
  - Inclús si atenem a la densitat en relació a les unitats d'allotjament, aquesta es manté inalterada doncs l'admissió de nous règims de règim de tinença dels establiments no suposa incrementar el nombre d'habitacions o apartaments autoritzables respecte els que admet la normativa actual.
- c) Estudi d'avaluació de la mobilitat generada. D'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudi d'avaluació de la mobilitat generada, donat que la modificació no té per objectiu la implantació de nous usos i activitats, ni una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, això sens perjudici que no suposa cap alteració sobre la xarxa viària ni modificació respecte la mobilitat del municipi.

#### 1.10. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.

D'acord amb l'article 105.2 RU, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana només és obligatòria en el cas de formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal.

En atenció a l'abast de la modificació, s'entén innecessari preveure un programa de participació ciutadana, quedant en tot cas garantits els drets d'informació i de participació ciutadana a través del corresponent tràmit d'informació pública i audiència, així com a través de la consulta pública prèvia que s'ha efectuat.

#### 1.11. SUSPENSÍO DE LICÈNCIES.

D'acord amb l'article 73.2 TRLU, l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

Tanmateix, amb excepció de les parcel·les amb una qualificació urbanística que admeti tant l'ús hotel·ler com el d'habitatge, les noves determinacions no suposen una modificació

del règim urbanístic vigent (donat que es tracta d'una ampliació de les formes de propietat admeses per un determinat ús). Considerant que els instruments o actuacions admesos amb la regulació actual ho seran també amb el règim que es proposa aprovar, esdevé innecessari adoptar la suspensió de llicències si bé, en tot cas, al estar ja garantida la finalitat que es pretén protegir amb l'acord de suspensió.



**article 1. Objecte.**

La finalitat de la modificació és adaptar el planejament municipal als canvis introduïts pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, en relació a les formes de propietat admeses pels establiments hotelers.

**article 2. Àmbit d'aplicació.**

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

**article 3. Contingut.**

La present modificació puntual de les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges està composta per un document unitari, que compren la documentació següent: Memòria descriptiva i justificativa i normativa.

El model de descripció de les entitats i dels d'estatuts de la comunitat que incorpora la present modificació no té valor normatiu, servint merament d'exemple orientatiu de com garantir el compliment de les condicions incorporades a l'article 82 de les normes urbanístiques, per via de l'article 5 de la present modificació, per a la divisió en propietat horitzontal dels establiments hotelers.

**article 4. Vigència i modificació.**

Aquesta modificació puntual entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i tindrà vigència indefinida.

La seva modificació s'ajustarà a l'establert a la legislació urbanística d'aplicació en el moment de la modificació.

**article 5. Modificació de la normativa urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges (Volum VII).**

1. Es modifica l'article 82 "Definició dels usos", en el que respecta a la definició de l'ús hoteler, afegint un segon paràgraf, quedant redactat de la següent forma:

\*Ús hoteler.

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

2. En aquelles parcel·les que estiguin qualificades amb una clau que admeti l'ús hotelier en exclusiva o junt amb altres usos excepte el d'habitatge, la propietat dels establiments hotelers i d'apartaments podrà adoptar qualsevol de les formes permeses en dret, com per exemple el condomini, d'acord amb el previst als articles 213-1 i 213-6 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, excepte que es prohibeixi de forma expressa per un instrument aprovat amb posterioritat a l'entrada en vigor del citat Decret.
3. Per a la divisió en propietat horitzontal d'establiments hotelers i d'apartaments turístics de conformitat amb el previst al Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, caldrà complir amb les següents condicions específiques:
  - i. A la inscripció de cada una de les unitats d'allotjament al Registre de la Propietat caldrà fer constar, mitjançant anotació marginal, l'afecció exclusiva a l'ús turístic d'establiment hotelier o d'establiment d'apartaments turístics y la cessió d'ús permanent en favor de l'empresa explotadora.
  - ii. Les unitats d'allotjament estaran afectes, en exclusiva, a l'ús turístic d'establiment hotelier o d'establiment d'apartaments turístics, quedant prohibit l'ús d'habitatge.
  - iii. L'explotació de l'establiment haurà de dur-se a terme sota el principi d'unitat empresarial d'explotació, d'acord amb l'article 111-4 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de Turisme de Catalunya o normativa que el substitueixi. A tal efecte, l'activitat d'establiment d'allotjament turístic que es desenvolupi, incloent totes les unitats d'allotjament i zones comunes, serà gestionada per una única persona explotadora. La persona titular de l'explotació de l'allotjament mantindrà i assumirà la disponibilitat continuada i permanent de totes les unitats d'allotjament de l'establiment durant tots els dies de l'any.
  - iv. Els propietaris cediran l'ús de les unitats d'allotjament i elements comuns a la persona gestora de l'establiment per a la seva explotació sota el principi d'unitat empresarial d'explotació.
  - v. Resta prohibida qualsevol tipus d'explotació separada d'alguna de les unitats d'allotjament integrants de l'establiment, així com el seu ús quan l'establiment romangui tancat.
  - vi. Totes les unitats d'allotjament gaudiran dels serveis comuns i complementaris propis de l'establiment de que es tracti.
  - vii. Les persones adquirents hauran de ser informades per escrit, de forma prèvia a la compra de les unitats d'allotjament, de l'afecció de l'immoble a l'ús turístic, de la cessió d'ús permanent en favor de l'empresa explotadora, del règim d'explotació de l'establiment, de la limitació temporal d'ús i de la prohibició de transformació en habitatge principal o secundari.
  - viii. Els Estatuts de la comunitat hauran d'incloure disposicions que recullin les anteriors determinacions, garantint l'adequat coneixement del règim de l'establiment per part de tots els propietaris de las unitats d'allotjament, així com dels futurs adquirents.

4. Es prohibeix la divisió en propietat horitzontal d'establiments d'allotjament turístic en aquelles parcel·les amb una qualificació urbanística que admeti, entre altres l'ús hotelier i també el d'habitatge, obligant-se aquesta a inscriure la no divisibilitat en propietat horitzontal al Registre de la Propietat com a condició prèvia a l'inici de l'activitat.
2. Es modifica l'apartat 5 "Condicions específiques" de l'article 159 "Zona hotelera (zona 13)", suprimint els dos primers paràgrafs, quedant redactat de la següent manera:

#### 5- CONDICIONS ESPECÍFIQUES.

Totes les instal·lacions hoteleres acollides al tipus i especificacions de la reglamentació d'Hostaleria mantindran la indivisibilitat de la parcel·la.

Previ a l'atorgament de les llicències hoteleres, els promotors per si mateixos, per voluntat pròpia, registraran la indivisibilitat de la parcel·la, sense que es puguin atorgar les llicències sense haver-se incorporat aquella clàusula en el Registre de la Propietat de la finca objecte de llicència i presentat certificat registral a l'Ajuntament d'aquesta condició.

A la zona hotelera corresponent a l'àmbit de l'APE 1 Parc de Mar només s'admetran hotels de màxima categoria (5 estrelles).

### **article 6. Modificació de l'annex normatiu I "Instruments de planejament" del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges (Volum VIII).**

1. Fitxa APE 1 "Parc de Mar". De l'apartat 7 "Condicions comuns a tot l'àmbit del Pla especial", subapartat "Zona 13\*. Zona hotelera" es modifica el punt "Usos admesos", suprimint el darrer paràgraf, quedant redactat de la següent manera:

"Usos admesos: Hotelier de màxima categoria (5 estrelles)."

2. Fitxa PAU 5 "Camí de Girona". Es modifica el punt "Usos i instal·lacions" del subapartat "Zona 13\*. Zona hotelera" de l'apartat 7 "Condicions d'ordenació i l'edificació", que queda redactat de la següent forma:

"Usos i instal·lacions: Tant sols s'admet l'ús hotelier. Totes les instal·lacions hoteleres mantindran la indivisibilitat de la parcel·la. Cal inscriure la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat abans d'atorgar les llicències hoteleres i presentar el certificat registral a l'Ajuntament."

3. Fitxa PPU4 "Can Pei". Es modifica el penúltim paràgraf de l'apartat 7 "Condicions d'ordenació i edificació", subapartat "Zona 13\*. Zona hotelera", que queda redactat de la següent forma:

"Previ a l'atorgament de les llicències hoteleres, els promotor, de mutu propi, registraran la indivisibilitat de la parcel·la al Registre de la Propietat, sense que es puguin atorgar les llicències sense haver-se introduït aquesta clàusula i la seva demostració per mitjà de certificat registral a l'Ajuntament."



**Disposició derogatòria.**

No seran d'aplicació i s'entendran derogades les disposicions dels instruments aprovats definitivament abans de l'entrada en vigor del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya que, per a l'ús hotel·ler, limitin l'adopció de qualsevol de les formes de propietat admeses en dret, tals com la prohibició de divisió en propietat horitzontal o similars, excepte que la prohibició es refereixi a parcel·les amb una qualificació urbanística que admet tant l'ús hotel·ler com el d'habitatge.



### 3.1. MODEL ORIENTATIU DE LA DESCRIPCIÓ DE CADA UNA DE LES ENTITATS O UNITATS D'ALLOTJAMENT EN QUE ES DIVIDEIXI UN ESTABLIMENT HOTELER DIVIDIT EN PROPIETAT HORIZONTAL, PER A LA SEVA INSCRIPCIÓ AL REGISTRE DE LA PROPIETAT.

**ENTITAT [...].**- UNITAT D'ALLOTJAMENT NÚMERO [...]. [DESCRIPCIÓ ENTITAT].

Coeficient: [...].

L'entitat està afecta a l'ús d'establiment d'allotjament turístic hotelier o d'apartaments turístics en unitat d'explotació amb la resta d'entitats que conformen la propietat horitzontal. En virtut d'aquest destí, l'entitat està afecta a una cessió d'ús permanent en favor de la persona titular de l'explotació de l'establiment com allotjament d'ús turístic hotelier o d'apartaments turístic, d'acord amb l'establert per les normes de la comunitat.

### 3.2. MODEL ORIENTATIU D'ESTATUTS DE LA COMUNITAT PER A LA DIVISIÓ EN PROPIETAT HORIZONTAL D'UN ESTABLIMENT HOTELER, QUE INCORPOREN LES CONDICIONS DE L'APARTAT 3 DE L'ARTICLE 82 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SITGES, AFEGIT PER LA PRESENT MODIFICACIÓ.

## TÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS.

### ARTICLE 1. Objecte.

Els presents Estatuts tenen com a objecte la regulació de la constitució i exercici del dret i disposicions no prohibides per la Llei amb vista a l'ús i destí de l'edifici que l'integra i la seva administració i govern, en règim de propietat horitzontal.

### ARTICLE 2. Regulació.

La referida propietat es regularà per aquests Estatuts i, en el seu defecte, pel capítol III del títol V de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, respectant l'establert pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

Queden sotmesos als presents Estatuts tots els propietaris d'unitats d'allotjament i els futurs adquirents d'aquestes.

### ARTICLE 3. Domicili de la Comunitat.

És el situat a [...].

## TÍTOL II.- ÚS I DESTÍ DE L'IMMOBLE.

### Article 4. Ús turístic [hotelier / apart-hotel].

L'edifici es destinarà, íntegrament i de manera exclusiva, a establiment d'allotjament turístic, en la modalitat d'establiment [hotelier / apart-hotel], de conformitat amb la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de Turisme de Catalunya.

L'establiment té la classificació [...], de categoria [...].

### Article 5. Prohibicions d'ús.

Les unitats d'allotjament estan afectes en exclusiva l'ús turístic d'establiment [hotelier / apart-hotel].

### Article 6.- Unitat empresarial d'explotació.

L'explotació de l'establiment haurà de dur-se a terme sota el principi d'unitat empresarial d'explotació, d'acord amb l'article 111-4 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de Turisme de Catalunya, de manera que la persona titular de l'explotació de l'allotjament mantindrà i assumirà la disponibilitat continuada i permanent de totes les unitats d'allotjament de l'establiment al llarg de tots els dies de l'any, estant prohibida qualsevol tipus d'explotació separada d'alguna de les unitats d'allotjament integrants de l'establiment.

### Article 7.- Contracte d'explotació.

L'activitat d'establiment d'allotjament turístic que es desenvolupi en l'immoble, incloent totes les unitats d'allotjament i les zones comunes, serà gestionada per una única persona explotadora, sobre la qual recaurà la responsabilitat de comptar, en tot moment, amb els permisos i llicències habilitants oportuns per a l'exercici d'aquesta activitat.

La relació amb l'empresa explotadora es formalitzarà mitjançant un contracte d'explotació o gestió d'establiment d'allotjament turístic, o qualsevol altre negoci jurídic o fórmula per a l'explotació de l'establiment sota el principi d'unitat empresarial d'explotació que acordi la junta de propietaris, que vindran obligats a subscriure els propietaris de totes les entitats, i al qual quedaran subrogats els futurs adquirents d'aquestes.

Aquest contracte haurà de regular, entre altres qüestions:

- La durada del contracte d'explotació o gestió de l'establiment, el règim d'explotació i categoria de l'establiment.
- El cànon d'explotació o sistema de retribució dels propietaris per la cessió de l'explotació de les unitats d'allotjament.
- El dret de supervisió de la gestió i l'aprovació del pressupost anual.
- La distribució de la despesa entre els propietaris i l'empresa explotadora, així com el sistema de repercussió de les despeses sobre els propietaris.

- El règim d'ús de les unitats d'allotjament per part dels seus propietaris, que no podrà ser ininterromput de manera indefinida. Es podran excloure determinats períodes de l'any de l'ús de les unitats per part dels seus propietaris.
- El règim d'ús dels serveis comuns i complementaris de l'establiment.
- Les tarifes aplicables per l'ús de les unitats d'allotjament i els serveis de l'establiment.
- La facultat de resoldre el contracte en cas que l'empresa explotadora estigui destinant qualsevol unitat d'allotjament a ús diferent al d'allotjament d'ús turístic, donant lloc a les penalitzacions que s'estableixin a aquest efecte en el contracte.
- Les garanties per insolvència o responsabilitats derivades de l'explotació de l'activitat.
- L'empresa explotadora podrà ser propietària d'unitats d'allotjament.

#### **Article 8. Cessió i reserva d'ús.**

Els propietaris cediran l'ús de les unitats d'allotjament i elements comuns a la persona gestora de l'establiment que acordi la comunitat, per a la seva explotació com a establiment d'allotjament turístic sota el principi d'unitat empresarial d'explotació, sense perjudici del règim d'ús que s'estableixi a favor seu en el corresponent contracte d'explotació.

#### **Article 9. Limitacions d'ús.**

1. Es prohibeix als propietaris la comercialització o cessió per compte propi de les unitats d'allotjament, havent-se d'explotar el conjunt de l'establiment de manera unitària per un únic explotador o gestor, així com la contractació individualitzada dels subministraments bàsics.
2. Els propietaris de les unitats d'allotjament no podran alterar la seva configuració ni el seu mobiliari, ni realitzar obres que els modifiquin.
3. Els propietaris no podran realitzar operacions d'agrupació, segregació o divisió, sense el previ consentiment de la junta de propietaris.

### **TÍTOL III.- ELEMENTS COMUNS I PRIVATIUS.**

#### **Article 10. Elements comuns.**

Són elements comuns aquells que serveixen per a ús de tots els comuns, com ara:

[...]

Aquests elements es mantindran en proindivisió i pertanyeran a tots els propietaris de les finques independents en proporció a les quotes de participació que es fixen en l'escriptura de divisió horitzontal, considerant-se aquesta, com a part dels presents estatuts en el que afecta aquest punt.

**Article 11. Quotes de participació.**

Cada finca privativa té atribuïda una quota de participació en relació amb el total del valor de l'immoble, que ha estat fixada a l'establir la descripció de les finques en el títol de divisió horitzontal de l'immoble. Aquesta quota servirà de mòdul per a determinar la participació en les despeses i beneficis per raó de la comunitat.

Els propietaris tindran l'obligació d'assumir les despeses comunes. Es consideren despeses comunes de la totalitat del complex, ordinaris o extraordinaris, els de conservació, neteja, reparació i manteniment, millora i ornamentació d'elements comuns, els necessaris per a la posada en marxa dels serveis comuns, els impostos, taxes, contribucions referits a la unitat del complex, assegurances, i totes aquelles despeses que no siguin susceptibles de ser imputats a una unitat, sinó a la totalitat del complex, o així s'hagi acordat per la Comunitat de Propietaris. Això sense perjudici del règim que s'estableixi amb la persona encarregada de l'explotació de l'establiment respecte l'assumpció d'aquesta obligació.

**TÍTOL IV.- DELS ÒRGANS DE LA COMUNITAT.****Article 12. Òrgans.**

La comunitat estarà regida per la junta de propietaris, el president i el secretari.

Adicionalment, la junta de propietaris podrà nomenar, per a les tasques de gestió i administració ordinària de la comunitat, un administrador.

**Article 13. Funcions de la junta de propietaris.**

Correspon a la junta de propietaris:

- a) El nomenament i remoció de les persones que han d'ocupar o ocupen els càrrecs de la comunitat.
- b) La modificació del títol de constitució.
- c) L'aprovació i modificació dels estatuts i del reglament de règim interior.
- d) L'aprovació dels pressupostos i dels comptes anuals.
- e) L'aprovació de la realització de reparacions de caràcter ordinari no pressupostades i de les de caràcter extraordinari i de millora, del seu import i de la imposició de derrames per al seu finançament.
- f) L'establiment o modificació dels criteris generals per a fixar o modificar quotes.
- g) La decisió sobre la forma d'explotació unitària de l'establiment i, en el seu cas, la persona encarregada de la seva explotació, així com l'aprovació del corresponent contracte d'explotació.
- h) L'extinció voluntària del règim.

**Article 14. Reunions.**

La junta de propietaris es reunirà almenys una vegada a l'any per a aprovar els pressupostos i comptes, i en les altres ocasions que ho consideri convenient el president, així com quan ho demanin la quarta part dels propietaris, o els representin almenys una quarta part de les quotes de participació.

**Article 15. Convocatòria de les reunions.**

1. La presidència convoca les reunions de la junta de propietaris. En cas de vacant, inactivitat o negativa de la presidència, poden convocar la reunió els propietaris que la promoguin d'acord amb l'article 553-20.2 del Codi Civil de Catalunya.

2. Les convocatòries, citacions i notificacions s'enviaran amb una antelació mínima de vuit dies naturals, a l'adreça comunicada pel propietari a la secretaria. L'enviament pot fer-se per correu postal o electrònic, o per altres mitjans de comunicació, sempre que es garanteixi l'autenticitat de la comunicació i del seu contingut. A més, l'anunci de la convocatòria ha de publicar-se amb la mateixa antelació en el tauler d'anuncis de la comunitat o en un lloc visible habilitat a aquest efecte. Aquest anunci produeix l'efecte de notificació efectiva quan la personal no ha tingut èxit.

3. En el cas de juntes extraordinàries per a tractar d'assumptes urgents, és suficient amb que els propietaris hagin pogut tenir coneixement de les convocatòries, citacions i notificacions abans de la data en què hagi de celebrar-se la reunió.

4. La convocatòria de la reunió de la junta de propietaris ha d'expressar de manera clara i detallada:

- a) L'ordre del dia. Si la reunió es convoca a petició de propietaris promotors, han de constar en ell els punts que proposen. L'ordre del dia inclou, entre altres assumptes, els proposats per escrit a la presidència, abans de la convocatòria, per qualsevol dels propietaris.
- b) El dia, el lloc i l'hora de la reunió.
- c) L'avertiment que, en relació amb els acords a què es refereix l'article 553-26 del Codi Civil de Catalunya, els vots dels propietaris que no assisteixen a la reunió es computen en el sentit de l'acord pres per la majoria, sense perjudici del seu dret d'oposició.
- d) La llista dels propietaris amb deutes pendents amb la comunitat per raó de les quotes, els quals, de conformitat amb l'article 553-24 del Codi Civil de Catalunya, tenen veu però no tenen dret de vot, del que cal advertir.

5. La documentació relativa als assumptes a tractar ha d'enviar-se als propietaris junt amb la convocatòria, o bé ha d'indicar-se el lloc on es troba a la seva disposició. Si les funcions d'administració de la comunitat les realitza un professional extern, aquest ha de tenir aquesta documentació a la disposició dels propietaris des del moment en què s'envia la convocatòria.

**Article 16. Celebració i assistència a la junta de propietaris.**

1. Les reunions podran celebrar-se tant de manera presencial com a distància, per videoconferència o per altres mitjans telemàtics de comunicació sincrònica similars.
2. El dret d'assistència a la Junta correspon als propietaris, els quals assistiran de manera personal o per representació legal o voluntària, essent suficient per a acreditar-la un escrit signat pel propietari.
3. Si alguna finca privativa pertanyés proindivís a diferents propietaris, aquests nomenaran un representant per a assistir i votar a les juntes.
4. Si la finca es trobés en usdefruit, l'assistència i el vot correspondrà al nu propietari, qui, excepte manifestació en contra, s'entendrà representat per l'usufructuari, havent de ser expressa la delegació quan es tracti dels acords que impliquin l'aprovació o modificació de les regles contingudes en el títol constitutiu de la propietat horitzontal o en aquests estatuts.
5. Els propietaris que en el moment d'iniciar-se la junta no es trobessin al corrent de pagament de tots els deutes vençuts amb la comunitat i no els haguessin impugnat judicialment o procedit a la consignació judicial o notarial de la suma deguda, podran participar en les seves deliberacions si bé no tindran dret de vot, i l'acta de la junta reflectirà els propietaris privats del dret de vot.

**Article 17. Elecció dels càrrecs.**

El president serà nomenat, entre els propietaris, mitjançant elecció o, subsidiàriament, mitjançant torn rotatori o sorteig. La durada del mandat serà d'un any, prorrogable tàcitament per períodes iguals.

**Article 18. Funcions del president.**

Li correspon:

- a) Convocar i presidir les reunions de la junta de propietaris.
- b) Representar a la comunitat judicial i extrajudicialment.
- c) Elevar a públics els acords, si escau.
- d) Vetllar pel bon funcionament de la comunitat i pel compliment dels deures de l'empresa explotadora.

El càrrec de president és gratuït i en les seves absències serà substituït pel vicepresident, si n'hi hagués a aquest efecte.

El president té dret a rescabalar-se de les despeses ocasionades per l'exercici del càrrec.

**Article 19. Funcions del secretari.**

Correspondrà al secretari estendre les actes de les reunions, realitzar les notificacions, expedir els certificats i custodiar, durant cinc anys com a mínim, les convocatòries, les



comunicacions, els poders, la documentació comptable i els altres documents rellevants de les reunions i de la comunitat, d'acord amb el que s'estableix l'article 553-28 del Codi Civil de Catalunya.

### **Article 20. Funcions de l'administrador.**

Correspondrà a l'administrador:

- a) Prendre les mesures convenients i fer els actes necessaris per a conservar els béns i el funcionament correcte dels serveis de la comunitat.
- b) Vetllar perquè els propietaris compleixin les obligacions i fer-los els advertiments pertinents.
- c) Preparar els comptes anuals de l'exercici precedent i el pressupost.
- d) Executar els acords de la junta de propietaris i efectuar els cobraments i pagaments que corresponguin.
- e) Decidir l'execució de les obres de conservació i reparació de caràcter urgent, del que ha de donar compte immediatament a la presidència.
- f) Pagar, amb autorització de la presidència, les despeses de caràcter urgent que poden anar a càrrec del fons de reserva.
- g) Les altres funcions que expressament li siguin delegades per la junta.

### **Article 21. Acords.**

Els acords de la junta de propietaris es sotmetran a les regles establertes pels articles 553-25 i següents del Codi Civil de Catalunya.

Per a l'adopció dels acords es requereix majoria simple dels propietaris que participin en cada votació, que han de representar, al seu torn, la majoria simple del total de les quotes de participació, excepte en els casos en què es requereixi per imperatiu legal una majoria qualificada .

### **Article 22. Documentació.**

1. Els acords de la junta de propietaris es reflectiran en un llibre d'actes que haurà de legalitzar-se, almenys en català o en aranès, al registre de la propietat que correspongui.

2. L'acta de cada reunió de la junta de propietaris haurà d'expressar, almenys, les següents circumstàncies:

- a) La data i el lloc de celebració, el caràcter ordinari o extraordinari i el nom de la persona que ha realitzat la convocatòria.
- b) L'ordre del dia.
- c) La indicació de la persona que l'ha presidit i de la persona que ha actuat com a secretari.

- d) La relació de persones que han assistit personalment o per representació i, si escau, de les que deleguen.
- e) Els acords adoptats, els participants en cada votació i les seves quotes respectives, així com el resultat de les votacions, amb la indicació dels que han votat a favor, els que han votat en contra i els que s'han abstingut.
- f) Els acords susceptibles de formació successiva, d'acord amb l'article 553-26.3 del Codi Civil de Catalunya.

3. El president pot requerir a un notari que estengui acta dels acords de la reunió quan ho consideri pertinent i ho ha de fer, en tot cas, en cas d'haver-hi una sol·licitud escrita presentada, almenys cinc dies abans de la data de la reunió, per una quarta part dels propietaris o per menys si representen la quarta part de les quotes. En aquest cas, en el llibre d'actes s'ha de fer una referència clara a la data de celebració de la reunió i al nom i la residència del notari que hi va assistir.

4. L'acta ha d'enviar-se a tots els propietaris en el termini de deu dies a comptar des del dia després de la reunió de la junta de propietaris, a l'adreça comunicada per cada propietari a la secretaria. L'enviament pot realitzar-se per correu postal o electrònic, o per altres mitjans de comunicació, amb les mateixes garanties requerides per a la convocatòria.

5. Un cop transcorregut el termini fixat per l'article 553-26.3 del Codi Civil de Catalunya, ha d'enviar-se a tots els propietaris un annex a l'acta en el qual ha d'indicar-se si els acords susceptibles de formació successiva han esdevingut efectius o no i, així mateix, ha de fer-se constar el resultat final de la votació.

### **Article 23. Vinculació dels acords.**

1. Els acords adoptats per la junta de propietaris són obligatoris i vinculen a tots els propietaris, inclòs els dissidents.

2. No obstant l'establert per l'apartat 1, els propietaris dissidents no estan obligats a satisfer les despeses originades per les noves instal·lacions o nous serveis comuns que no siguin exigibles d'acord amb la llei si el valor total de la despesa acordada és superior a la quarta part del pressupost anual vigent de la comunitat. Els propietaris només poden gaudir de les noves instal·lacions o els nous serveis si satisfan l'import de les despeses d'execució i de manteniment amb l'actualització que correspongui aplicant-li l'índex general de preus de consum.

3. Les despeses originades per la supressió de barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors i les que calguin per a garantir l'accessibilitat i l'habitabilitat de l'edifici són a càrrec de tots els propietaris si deriven d'un acord de la junta de propietaris. Si deriven d'una decisió judicial conforme a l'article 553-25.5 del Codi Civil de Catalunya, l'autoritat judicial és qui en fixa l'import en funció de les despeses ordinàries comunes de la comunitat de propietaris.

4. Els propietaris que, sense causa justificada, s'oposin a les actuacions o obres necessàries i exigides per l'autoritat competent o les demorin responen individualment de les sancions que s'imposin en via administrativa.

**TÍTOL V.- TRANSMISSIÓ D'UNITATS D'ALLOTJAMENT I INFORMACIÓ PRECONTRACTUAL.****Article 24. Subrogació i obligacions d'informació en cas de transmissió.**

1. L'adquisició de qualsevol de les entitats de l'establiment hoteler implica l'acceptació d'aquests Estatuts, del reglament de règim interior si n'hi hagués i, en el seu cas, la subrogació de l'adquirent en el lloc del transmissor en els drets i obligacions derivades del contracte d'explotació o gestió de l'establiment, o altra forma d'explotació unitària de l'activitat que es pugui acordar.
2. En cas de transmissió voluntària o forçosa d'una unitat d'allotjament, el transmissor ve obligat, amb caràcter previ a la transmissió, a facilitar un document informatiu amb caràcter vinculant en el qual es consignarà informació sobre l'afecció de l'immoble a l'ús d'establiment d'allotjament turístic, la cessió d'ús a la persona explotadora, el contingut dels Estatuts de la comunitat i del contracte vigent d'explotació o gestió de l'establiment, o altra forma d'explotació unitària en el qual quedarà subrogat, així com dels riscos assumits pels adquirents en els supòsits d'incompliment o insolvència de l'empresa explotadora i la possible derivació de les seves responsabilitats als propietaris adquirents.
3. Igualment, de manera prèvia al gravamen de la finca, haurà de facilitar-se la mateixa informació al futur titular del dret o garantia que es pretengui constituir.
4. En cas de transmissió de qualsevol de les entitats que conformen l'establiment, haurà de notificar-se a la Comunitat de Propietaris i al titular de l'explotació de l'establiment.