

Associació turística Apartaments
Al·legacions Aprovació Inicial Pla Especial Urbanístic per la regulació
dels habitatges d'ús turístic a Blanes

AJUNTAMENT DE BLANES
PASSEIG DE DINTRE, 29,
17300 BLANES
(GIRONA - COSTA BRAVA)

A L'AJUNTAMENT DE BLANES

NURIA PRAT CANAL, ICAG 2207, obrant en nom i representació de **ASSOCIACIÓ TURÍSTICA D'APARTAMENTS – ATA**, segons escriptura de poders que adjunto, com sigui més procedent en Dret comparec i **DIC**:

Dins el termini conferit a l'efecte formulo a l'aprovació inicial del **PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'US TURÍSTIC** les següents i resumides **AL·LEGACIONS**:

PRIMER.- Antecedents

Represento un col·lectiu de gestors i propietaris d'Habitatges d'Ús Turístic (HUT) i blocs d'Apartaments Turístics (AT), integrats a l'Associació Turística d'Apartaments Costa Brava – Pirineu de Girona (ATA). L'entitat representa la principal oferta legalitzada d'allotjaments turístics de la demarcació.

L'ATA actua com a interlocutor legítim en la defensa dels interessos dels seus membres, aportant criteris tècnics, jurídics i econòmics per a la millora contínua de la regulació i la gestió dels allotjaments turístics.

SEGON. Dels efectes dels habitatges us turístic a què fa referència la memòria del Pla Especial.

Les indicacions que en la memòria del PEU Pla especial s'esmenta sobre els presumptes efectes negatius dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT) sobre el mercat residencial i la qualitat urbana no estan degudament acreditades ni fonamentades tècnicament. Concretament, s'hi exposen afirmacions com ara:

“S'ha demostrat que l'aparició del fenomen dels habitatges d'ús turístic té efectes directes sobre el mercat de lloguer d'habitatge permanent i habitual...”

Aquest tipus de declaracions, tot i presentar-se com a conclusions objectives, no van acompanyades de cap estudi empíric, diagnosi territorial ni referència contrastada a dades oficials que en validin el contingut. No s'hi cita cap informe

Associació turística Apartaments
Al·legacions Aprovació Inicial Pla Especial Urbanístic per la regulació
dels habitatges d'ús turístic a Blanes

tècnic, ni cap anàlisi econòmica, ni cap document de planificació que permeti verificar que aquests efectes s'han produït de manera directa, mesurable i atribuïble als HUT en el municipi de Blanes.

Expressions com “gentrificació turística”, “pèrdua d'identitat local” o “saturació urbana” es manifesten sense una definició operativa ni correlació amb indicadors urbanístics o socials.

Les afirmacions contingudes en la memòria segons les quals els habitatges d'ús turístic (HUT) comprometen el parc residencial o posen en risc l'equilibri urbà, no s'acompanyen de cap fonament tècnic verificable ni de cap diagnosi territorial específica que permeti validar-les amb rigor.

En el cas de Blanes, les dades oficials publicades per IDESCAT i l'INE no acrediten que l'activitat d'habitatges d'ús turístic sigui un factor determinant en la manca d'habitatge habitual, i es que ni el propi Decret llei 3/2023 no esmenta elements estructurals com és la realitat de la manca de polítiques públiques efectives de creació d'habitatge protegit.

Cal indicar que durant els darrers 10 anys únicament s'han generat 84 habitatges protegits, 82 d'ells iniciats el 2024. Això serien 8 habitatges de protecció oficial per any, d'una població amb un cens total de 25.589, habitatges de les que un 36,3% No són habitatges principals.

Aquesta manca d'acreditació genera desacord respecte la proporcionalitat de les mesures, especialment pel que fa a la limitació del nombre d'HUTs autoritzables al municipi.

TERCER.- De les dades indicades en el propi Pla respecte dels HUT'S.

Si el propi Pla d'Ordenació reconeix que el nombre d'habitatges d'ús turístic (HUT) al municipi de Blanes representa actualment un 3,23 per cada cent habitants i un 5,28% del total d'habitatges inscrits al padró de l'IBI, cal concloure que la incidència d'aquesta activitat sobre el conjunt del parc residencial és objectivament baixa. Cal indicar que la referència al padró de l'IBI és útil, però cal contrastar-la amb el nombre real d'habitatges existents, ja que no tots tributen igual ni estan destinats a residència habitual.

Aquestes dades, que s'han d'entendre en relació amb el volum total de població i habitatges del municipi, no justifiquen en cap cas l'adopció de mesures restrictives generalitzades, ni tampoc la qualificació de l'activitat com a factor de desequilibri urbanístic. Al contrari, la proporció actual d'HUT acredita que no hi ha cap correlació directa amb fenòmens de gentrificació, saturació ni pèrdua de funcionalitat urbana.

Associació turística Apartaments
Al·legacions Aprovació Inicial Pla Especial Urbanístic per la regulació
dels habitatges d'us turístic a Blanes

Aquesta realitat, lluny de representar un problema, constitueix una oportunitat estratègica per reforçar i diversificar l'oferta turística, especialment en un context marcat per la limitada planta hotelera i la concentració de places en càmpings, que no cobreixen la pluralitat de perfils i necessitats de la demanda actual.

L'activitat HUT, degudament regulada i legalitzada, genera grans beneficis tangibles que no han estat degudament valorats. Entre els quals destaquem:

- Dinamització del teixit turístic local impulsiva de de l'activitat econòmica vinculada al sector de l'allotjament, la restauració, el comerç i els serveis complementaris.
- Desestacionalització de l'activitat turística, atès que una part significativa dels HUT romanen operatius durant tot l'any.
- Impacte econòmic transversal, amb una clientela que contribueix activament al comerç de proximitat, restauració, serveis personals, tallers, botigues i altres sectors locals.
- Recaptació directa de la taxa turística, que genera ingressos municipals destinats a la millora de serveis i infraestructures.

QUART. Indicacions respecte de la finalitat de la regulació. Memòria eminentment descriptiva i no analítica

Cal indicar respecte de la finalitat del PEU que:

Garantir la prevalença del dret a l'habitatge

Tot i que el PEU pretén prioritzar el dret a l'habitatge, no es fa cap referència al volum d'habitatges buits existents al municipi, que segons dades oficials representa aproximadament un 10% del parc residencial.

La protecció del dret a l'habitatge no pot recaure amb escreix sobre un sector econòmic concret, especialment quan aquest opera d'acord amb la legislació vigent, respectant el principi de llibertat d'empresa i el dret a la propietat privada reconegut constitucionalment.

Assegurar l'equilibri del teixit social existent

La major part dels HUT existents al municipi corresponen a segones residències que són utilitzades pels seus propietaris en períodes concrets, i que no han estat mai destinades a habitatge habitual. Per tant, no es produeix una extinció de llars ni una reducció efectiva del parc residencial habitual.

A més, la convivència en edificis plurifamiliars ja està regulada per la Llei de la Propietat Horitzontal, que a Catalunya disposa d'una normativa específica. Aquesta estableix les majories necessàries per autoritzar

Associació turística Apartaments
Al·legacions Aprovació Inicial Pla Especial Urbanístic per la regulació
 dels habitatges d'ús turístic a Blanes

determinats usos en finques en règim de copropietat, garantint que la voluntat dels veïns prevalgui en la gestió interna de les comunitats

Evitar distorsions en la convivència ciutadana

La convivència ciutadana no pot abordar-se des de la restricció genèrica o desproporcionada de determinades activitats, sinó mitjançant polítiques de gestió eficaces, contextualitzades i sensibles a la realitat local. Cal permetre compatibilitzar l'activitat econòmica amb el respecte als drets veïnals, evitant distorsions que simplifiquen problemes complexos.

CINQUÈ.- Nombre HUT'S en el PEU i proposta.

Amb tot i tenint en compte els criteris de prudència i d'ordenació, proposem arribar a concedir un màxim de 2.400 Llicències d'HUT.

D'acord amb les dades exposades en el propi Pla Especial Urbanístic (PEU), el municipi de Blanes compta actualment amb 1339 habitatges d'ús turístic (HUT) registrats. La proposta d'ampliar aquest nombre fins a 2.400 llicències representa un increment moderat, que no pot ser considerat excessiu ni desproporcionat, especialment si es té en compte:

- La xifra equival al 57% del topall esmentat pel Decret llei 3/2023.
- Que la proporció actual d'HUT representa només un 5,23% del total d'habitatges del municipi xifres que no evidencien cap pressió urbanística significativa.
- Incidim en l'al·legació que la protecció del dret a l'habitatge (art. 47 CE) ha de ser tractada amb mesures estructurals i integrals, com ara la promoció d'habitatge assequible, la mobilització d'habitatges buits o la regulació del lloguer, i no pot recaure exclusivament sobre un sector que actua legalment i aporta valor al municipi.

Considerem que l'augment pot representar un actiu econòmic rellevant per al municipi. La nostra activitat contribueix directament a la generació d'ingressos públics i té un impacte positiu en el teixit comercial local, afavorint bars, restaurants, comerços i altres serveis vinculats a l'estada dels visitants.

SISÈ.- Gestió de les dades del Cens.

A efectes d'aplicar les determinacions del Pla Especial Urbanístic, no es preveu com l'Ajuntament mantindrà permanentment actualitzada la base de dades i el cens d'HUT.

SETÈ.- Manca de determinació de la revisió, seguiment o eventual modificació del PEU.

Associació turística Apartaments
Al·legacions Aprovació Inicial Pla Especial Urbanístic per la regulació
dels habitatges d'ús turístic a Blanes

En el PEU no s'hi estableix cap previsió expressa sobre els mecanismes de revisió, seguiment o eventual modificació de les seves determinacions. L'absència d'aquests instruments impedeix garantir la capacitat de resposta davant canvis legislatius o territorials. Entenem per conseqüent que es adient incloure clàusules de vigència, procediments de revisió i indicadors de seguiment que permetin una avaluació contínua i una eventual adaptació del PEU.

VUITÈ. - Condicionants d'emplaçament

L'article 9 preveu que per l'establiment de nous HUT'S caldrà complir de forma conjunta les següent condicions:

1. Que ús d'habitatge estigui admès pel planejament
2. Que es compleixi amb el nombre màxim de la zona en el que s'ubiqui d'acord amb els article 11 i 12.
3. Que els estatuts del l'immoble no ho prohibeixi expressament

La regulació condicionant respecte dels estatuts del comunitat de Propietaris considerem que excedeix del marc competencial urbanístic. Aquesta previsió introdueix un condicionant que deriva del dret Civil, i per tant, no hauria de formar part de la regulació urbanística, que s'ha de limitar a ordenar els usos del sòl, la compatibilitat funcional i la capacitat territorial.

Per l'exposat,

DEMANO: Que tingui per presentat aquest escrit en temps i forma amb la seva còpia, i previs els tràmits oportuns, tingueu per deduïdes les presents al·legacions a l'aprovació inicial del Pla Especial urbanístics dels Habitatges d'ús Turístics d'aquest municipi.