Ajuntament de L'Hospitalet

l'h consell de ciutat
la ciutat de la participació

ACTA DE LA TAULA SECTORIAL DE L'HABITATGE

Número de la sessió: 2025/05
Data: 3 de juliol de dos mil vint-i-cinc
Hora: De 18:00 hores a 19:00hores
Lloc: Biblioteca Bellvitge

Assistents:

- Toni Garcia, President de la TS de l'Habitatge
- Xavier Cid, Secretari de la TS de l'Habitatge
- Estrella Ambrojo, Asociación Pah Ciudad Hospitalet
- Montserrat Lluveras, Càritas Diocesana
- Montserrat Monrós, Espai La Vinya
- Oscar Torres, d'IAC CATAC L'H
- Joan Font
- Joana Martínez
- Anna Isabel González, AVVIB
- Jesús Palacios
- Jesús Solores, Creu Roja L'H
- Marta Herrero
- Elisa Benítez, AFEMHOS
- Nicolás Cortés, UGT L'H
- Francisco Cárdenas, UGT Renfe CAT
- Sergio Rodríguez, Fundació Foment de l'Habitatge Social
- Mariló Fernández, La Fundició
- Lena Vidal, Ajuntament de L'Hospitalet

Assistents no inscrits a la Taula:

- Maria del Pilar Muñoz
- Goya Palaciosjes

No assisteixen:

- Manuel Domínguez, L'Hospitalet En Comú Podem
- Oscar Castillo

- David Maya, Jovent Republicà
- Carme Morro, Comissió de Festes Collblanc - La Torrassa
- Jose Oriol Sala, Comissió de Festes Collblanc – La Torrassa
- Xenia Mejía, Fundació Akwaba
- Jordi Piera, UGT SP L'H
- Josep Calvís,
- Noelia V. Caritas diocesana de Barcelona
- Anna Cantos, Fundació La Vinya
- Santi Carulla, Sindicat de Llogateres de l'Hospitalet
- Olga Rodríguez
- Baltasar Pozuelo, Associació Area8
- Abel Ruiz
- Laia Ramos, La Fundició
- Daniela Luengas
- Julia Paula Portal, Associació de veïnes La Florida
- Santiago González
- Alejandro Moreno, Espíritu de Santa Cruz de la Sierra i Cambalans
- Lèlia Becana, Associació de veïns i veïnes La Florida
- Daniel Bravo
- Juan Ruiz
- Fran Villaescusa
- Valentí López
- Maria Hilda, Assat50 (Associació de Persones Aturades de Més 45 Anys L'H)
- Irene Pintor, Altaveu Jove
- Alicia Perez, Altaveu Jove
- Sílvia Casola
- Coque Garcia
- Angélica Arranz
- Maria Teresa de la Concha, Federació d'Associacions de veïns i veïnes d'Hospitalet
- Guillermo Muñoz, PIMEC L'Hospitalet
- Ana María González
- Antonio Torres, Asociación Pah Ciudad Hospitalet

- Carme Rimbau, Centre d'Estudis L'H
- Maria Labernia, Fundació Privada La Vinya, d'acció social
- Asensi Montoya, Amics del Parc del Centre
- Elena Linares, Cultura Tretze
- Elisa Benítez, AFEMHOS
- Núria Lozano, L'Hospitalet En Comú Podem
- Isidro Lorenzo, C.E.I.M.T
- Marta Ruiz
- Marta Fossas
- Rafael Reina, Fundación Contorno Urbano
- Pablo Romero, Esquerra Republicana de Catalunya
- Omar Sosa
- Pere Meca
- Lorena González, CCOO
- Francesca Romera, Videsfront
- Juan Corchado
- Marta López
- Felisa Araujo
- Bessy Lorena, Mujeres Unidas Entre Tierras
- Javi Morera, L'HALTELL de Bellvitge

S'inicia la sessió amb quòrum suficient, amb el següent

ORDRE DEL DIA

1. **Aprovació de l'acta de la sessió del dia 08/04/ 2025**

El president de la Taula Sectorial d'Habitatge, el Sr. Toni Garcia, dona la benvinguda a les persones assistents i recorda que, en la darrera sessió, es va aprovar el pla de treball de la Taula Sectorial. Tot seguit, agraeix l'assistència dels presents i consulta si hi ha cap esmena a l'acta de la sessió anterior. Atès que no se'n presenta cap, s'aprova l'acta corresponent a la sessió del dia 08/04/2025.

2. **Introducció al primer tema del Pla de Treball (Diagnosi i Anàlisi del sector): *Habitatges d'ús turístics: regulació actual i mesures d'intervenció futures*, a càrrec de la Maria José Mínguez, Cap del Servei d'Urbanisme, Activitats i Via Pública de L'Hospitalet.**

El Sr. Garcia presenta la ponent i emplaça la següent sessió per generar el debat en base a la intervenció de la presentació.

La Sra. Maria José Mínguez exposa la situació dels equipaments turístics. Considera que hi ha diverses tipologies de caràcter turístic. Aquestes tipologies estan definides per la legislació actual:

A) Apartaments turístics: regulats per la Llei de turisme de Catalunya i pel Decret 75/2020, tenen unitats d'allotjament amb serveis com cuina, bany, neteja, etc. Quan hi ha aquests serveis, es poden classificar com a ús turístic. No poden constituir residència habitual ni permeten l'empadronament. Tot l'edifici ha d'estar destinat a aquest ús. Actualment, a L'Hospitalet n'hi ha 24.

B) Hotels: existeixen diferents subcategories com hotel i aparthotel, així com hostals i pensions. Estan classificats per estrelles segons els serveis i prestacions. Tampoc poden ser residència habitual ni admeten empadronament. Fins a l'any 2000 no hi havia hotels a L'Hospitalet.

C) Llar compartida: és un habitatge amb una persona empadronada i amb cèdula d'habitabilitat que lloga les seves habitacions per un màxim de 30 dies. Actualment hi ha 105 llicències concedides. No pot superar el nombre de places que especifica la cèdula d'habitabilitat i cal donar-se d'alta al Registre de Turisme de Catalunya. Aquesta figura també està regulada pel Decret 75/2020.

D) Habitatge d'ús turístic (HUT): es lloga per períodes inferiors a 31 dies. Fins al 2019 no hi havia una regulació municipal específica per a aquests habitatges; l'únic requisit era disposar de cèdula d'habitabilitat i inscriure's al Registre de Turisme. A partir del 2019, l'Ajuntament va aprovar una modificació puntual del PGM que estableix que els HUTs només poden ubicar-se en edificis destinats exclusivament a aquest ús. Per tant, no es concedeixen noves llicències si no compleixen aquesta condició, i no es permet l'empadronament. Actualment, hi ha 542 HUTs a L'Hospitalet. La majoria corresponen

a llicències anteriors a la regulació. Des del canvi normatiu, només s'han concedit una setantena aproximadament. Han de constar al Registre de Turisme de la Generalitat.

La Sra. Maria José Mínguez també exposa altres casuístiques relacionades amb els usos turístics de l'habitatge:

- ***Lloguer d'habitatge per temporada***: modalitat que permet estades d'entre 31 dies i 11 mesos, regulada per la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU). No es considera allotjament turístic si no s'hi presten serveis propis d'aquest tipus. No està subjecte a reglamentació municipal ni a inscripció al Registre de Turisme, fet que dificulta el control quan pot encobrir usos turístics.

La ponent exposa també la normativa vigent que regula aquestes figures, tant de la Generalitat, com de l'Estat i a nivell municipal.

Així mateix informa que :

- Les llicències d'habitatges d'ús turístic a L'Hospitalet tenen una durada màxima de 5 anys, a comptar des del mes de novembre de 2023, en aplicació del Decret Llei 3/2023 de la Generalitat, que dona cobertura a aquesta mesura en municipis amb mercats d'habitatge tensionats. Per tant, les llicències caducaran el 2028 i encara no se sap quin serà el procediment posterior.

- El Ministeri d'Habitatge, per mandat europeu, ha aprovat un decret que preveu que els HUTs i els lloguers de temporada hauran de tenir un número de registre assignat pel Registre de la Propietat. Aquest número serà imprescindible per exercir legalment l'activitat, tot i que encara no s'ha desplegat com s'articularà aquesta obligació, ja que és una norma de molt recent aprovació.

- Segons el PGM i la modificació aprovada al 2019, des del 2024 que es va aprovar per part de l'Ajuntament la corresponent suspensió, no es concedeixen noves llicències per a HUTs a L'Hospitalet, com a mesura de contenció. Es desconeix com quedarà la situació quan s'aprovi el nou planejament.

- Es va intentar regular el límit en el preu dels lloguers de temporada, però el Parlament de Catalunya no va validar la proposta i no hi ha actualment regulació específica en aquest àmbit.

Aquesta és la situació actual de la normativa relativa a les diferents tipologies d'usos d'habitatge turístic.

També exposa les dificultats de l'administració per verificar quin ús efectiu es fa dels habitatges. Considera que les dificultats de control es deuen, en gran part, a l'aparició de plataformes digitals de lloguer vacacional i a les mancances de la normativa per a fer-ne un seguiment efectiu.

Tot seguit, mostra un mapa amb la ubicació dels 542 HUTs a L'Hospitalet. D'aquests, 79 habitatges han estat autoritzats amb la normativa municipal que exigeix l'ús exclusiu de l'edifici. Per això, actualment es tendeix cap a altres tipologies d'allotjament turístic, fet que està modificant el perfil de la demanda. El mapa indica que les zones limítrofes amb Barcelona són les més tensionades.

En quant al control municipal, la Sra. Maria José Mínguez considera que el primer filtre és el regulador: cal registrar-se al Registre de Turisme de la Generalitat, al Registre de la Propietat (segons la nova norma estatal) i al cens d'activitats de L'Hospitalet. Aquests registres són el primer pas per al control regulatori sobre els habitatges legals.

També reconeix l'existència de molts usos turístics que operen sense permís. Sovint reben denúncies veïnals, sobretot en edificis amb un únic propietari que promou l'ús turístic. Davant d'irregularitats, s'obren expedients i s'actua, tot i que es reconeix que no hi ha prou recursos per a fer un control exhaustiu. Hi ha dificultats evidents per detectar i sancionar els HUTs no legalitzats.

Conclou la ponència afirmant que cal una regulació efectiva de les activitats turístiques per tal de millorar la situació.

En definitiva, amb aquesta exposició, la Sra. Maria José Mínguez ha presentat les tipologies existents i la seva regulació actual, aportant una fotografia de la situació actual en relació als habitatges d'ús turístic a L'Hospitalet.

3. Precs i preguntes

Des de l'Associació de Veïns Independent de Bellvitge es planteja què passarà amb les llicències d'habitatge d'ús turístic concedides abans de l'any 2023. La Sra. Mª José Mínguez respon que, en principi, també hauran de sol·licitar la renovació de la seva llicència urbanística un cop transcorreguts els cinc anys, segons el que estableix el Decret llei 3/2023, i es resoldrà el que en aquell moment s'hagi establert.

També pregunten si la "llar compartida" és una pràctica dins l'àmbit privat o bé regulada. La ponent aclareix que aquesta modalitat està regulada per la normativa turística de la Generalitat i que, per fer-ho legalment, cal presentar una instància i inscriure's al Registre de Turisme. A més, s'aporta un cas concret al barri on s'exposa la preocupació en relació a l'ús turístic encobert que se'n fa i els perjudicis que comporta als veïns i veïnes. La Sra. Mª José reconeix la dificultat de delimitar jurídicament aquestes figures i les seves implicacions.

També es formula una pregunta sobre la Llei de Propietat Horitzontal i si podria servir per limitar aquest tipus d'usos. La ponent respon que aquesta qüestió no correspon a les competències municipals, ja que es tracta d'una normativa estatal.

Sorgeix també la qüestió del lloguer de temporada i com aquest pot generar situacions "grises" no regulades de manera clara. La Sra. Mª José Mínguez reconeix que la figura del lloguer de temporada presenta dificultats d'identificació, especialment en relació amb l'ús real de l'habitatge, i subratlla la importància de protegir l'ús residencial. Diversos membres de la taula consideren que el barri de Bellvitge pot esdevenir un àmbit complex en aquest sentit, i es remarca que l'administració té limitacions a l'hora d'intervenir o fer revisions sistemàtiques. També es menciona la problemàtica del control i els ràtios.

Es planteja si la llar compartida és l'única figura on cal que hi hagi una persona empadronada. La ponent ho confirma: és l'única tipologia turística on és obligatori que la persona titular hi estigui empadronada.

Davant una nova pregunta, s'explica que la regulació municipal exigeix que les noves llicències d'habitatge d'ús turístic només es poden atorgar si tot l'edifici es destina a aquest ús. Es reconeix que això pot comportar inconvenients, però encara és aviat per valorar-ne els efectes. En canvi, les llars compartides fins ara no necessitaven cap llicència urbanística ni permís municipal específic, per la qual cosa, durant molt de temps, han escapat de qualsevol control local.

La Sra. Mª José Mínguez conclou que encara hi ha moltes zones grises i mancances en la regulació, especialment pel que fa a control i seguiment.

El secretari de la Taula Sectorial, el Sr. Xavier Cid, destaca que no es pot desvincular el cas de L'Hospitalet del conjunt de l'àrea metropolitana. Les polítiques de Barcelona, per exemple, tenen impacte directe a la ciutat. Subratlla que l'objectiu de les propostes d'aquesta taula és traslladar-les tant al govern local com als tècnics de planejament, però alerta que la Taula no pot deixar de tenir en compte la perspectiva metropolitana.

La Sra. Mª José Mínguez coincideix que el turisme a Barcelona ha tingut un efecte importantíssim sobre L'Hospitalet.

El representant de la UGT, Nicolás Cortés, valora positivament que la creació d'una agència municipal encarregada de la gestió de l'habitatge arribi finalment al Ple. Considera que el creixement del sector hoteler ha estat excessiu i que caldrà posar-hi límits. També alerta sobre la proliferació de reformes d'habitatges finançades per capital extern, sovint gestionades amb contractació opaca. Reivindica que aquest fenomen, especialment en habitatges antics, hauria de ser objecte de regulació. La Sra. Mª José Mínguez recorda que, malgrat les problemàtiques, el turisme és també una activitat econòmica rellevant.

El Sr. Cid comenta que les alçades edificatòries ja venen regulades pel planejament, però reconeix que hi ha problemes vinculats a les llicències d'obres, tot i que no és un tema a abordar en aquesta sessió.

El Sr. Francisco Cárdenas, d'UGT, aporta la següent reflexió: actualment, és massa fàcil per als propietaris actuar al marge de la norma, i massa difícil per a l'administració revocar aquestes situacions. Per això, proposa reprendre aquest tema concret al setembre per seguir treballant-hi. Afegeix que ciutats com Barcelona ja estan "perdudes" pel que fa a l'equilibri veïnal, i alerta que el turisme massiu està transformant la idiosincràsia urbana de les grans ciutats.

El Sr. Cid afegeix que l'administració ha de poder actuar mitjançant el règim de declaració responsable, però reconeix les dificultats, alhora que defensa la feina que realitzen els treballadors de l'Ajuntament.

El Sr. Joan Font apunta que en el diagnòstic caldria incloure també la situació de les residències d'estudiants, una figura sovint oblidada. Considera que hi ha barris especialment tensionats per la proximitat a Barcelona o a grans infraestructures.

En representació de Càritas Diocesana es pregunta què fer quan es detecta una possible il·legalitat. La Sra. Mª José Mínguez respon que el primer pas és fer una instància a l'ajuntament, que haurà de comprovar si hi ha permís, i si el permís existent és correcte.

A tomb d'aquest debat, el Sr. Xavier Cid proposa que la Taula pot treballar en confeccionar una proposta de tràmit específic de la ciutadania cap a l'Ajuntament per a poder agilitzar aquests processos.

L'Oscar Torres, d'IAC CATAC L'H, destaca la manca d'inspectors per fer un control efectiu del parc d'habitatges turístics. Proposa aprofitar aquest espai de treball per incentivar la creació de l'agència municipal d'habitatge.

La Sra. Mª José reforça aquesta idea i afegeix que, efectivament, manquen inspectors, tècnics, juristes i personal administratiu. A tall d'exemple, explica la necessitat de disposar d'equips especialitzats en fer seguiment d'anuncis en plataformes digitals, una tasca avui insuficient.

Finalment, el Sr. Toni Garcia tanca el torn de preguntes recordant que totes aquestes propostes i reflexions s'estan recollint, i es seguirà treballant en la següent sessió. Es convoca tothom a reprendre els treballs a finals de setembre.

No havent-hi més assumptes de què tractar, el President aixeca la sessió del dia 3 de juliol de dos mil vint-i-cinc, de tot el qual com a assistència tècnica en dono fe.

Garcia Acero, Antoni

Firmado digitalmente por Garcia Acero, Antoni
Fecha: 2026.01.23 12:07:44 +01'00'

President

L'Hospitalet, 3 de juliol de 2025