

# HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A L'ALT PIRINEU I ARAN. SESSIÓ ONLINE PRIMERES REFLEXIONS JURÍDIQUES I RECULL D'INFORMACIÓ

18 de DESEMBRE 2024

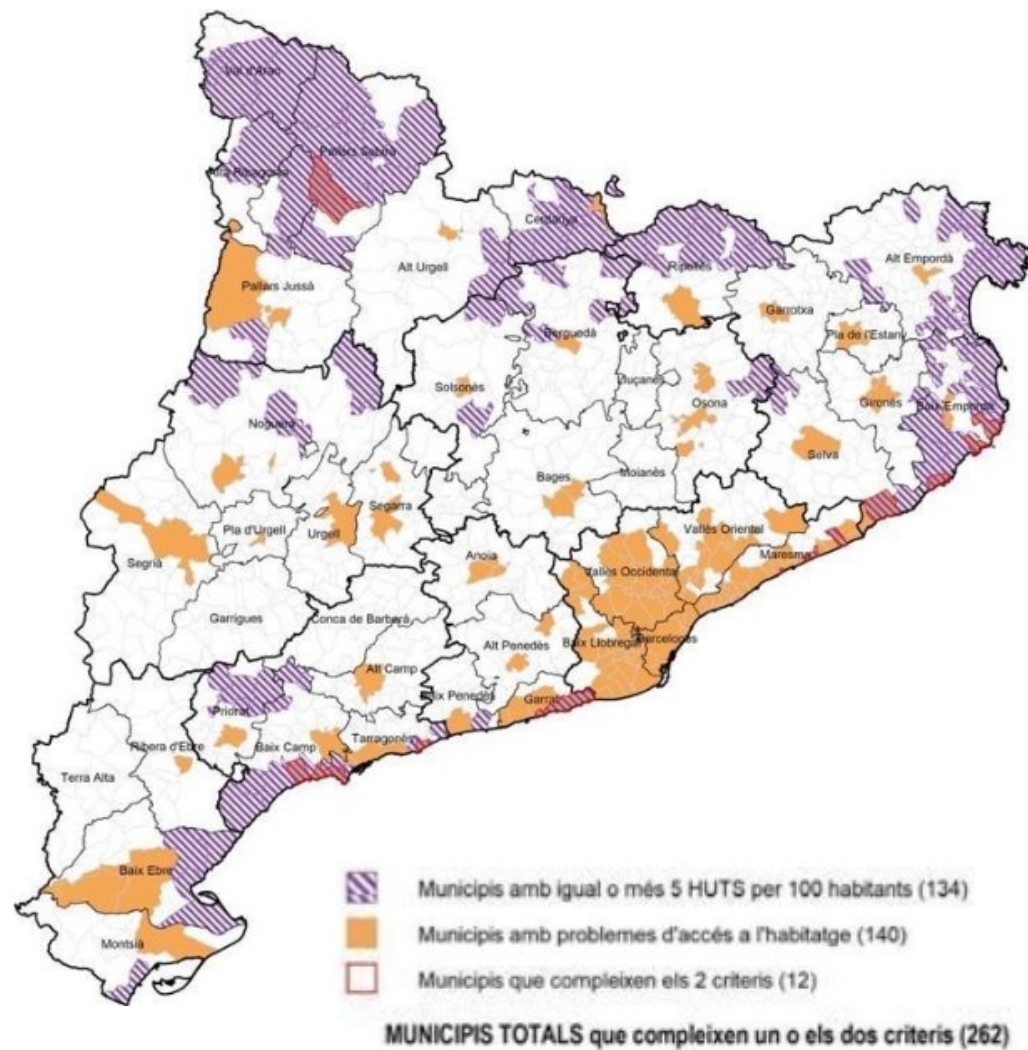
Servei jurídic assessor | Raimon Soler i Bernat Marco  
Col·laboració tècnica | Paula Martí, Celobert SCCL



# 1 Presentació de l'encàrrec jurídic d'assessorament en matèria de HUTs d'IDAPA per als municipis de l'Alt Pirineu i Aran

## 2 Marc legal vigent en relació als HUTs (i)

- Amb caràcter general, **moment convuls i sostingut** en matèria d'habitatge: problemàtica de desnonaments (vàries lleis d'emergència declarades inconstitucionals), habitatges desocupats (problemàtiques de detecció, anul·lacions judicials)
- **Dicotomia**: Bé de 1a necessitat / bé d'inversió
- Tendència a la regulació i l'actuació amb caràcter **conjuntural i no estructural**
- El marc legal vigent en matèria de HUTs té **dues vessants** clares:
  - Regulació sectorial en matèria **turística**
  - Regulació en matèria **urbanística**



Àmbit	Nombre de municipis	Nombre d'habitatges d'ús turístic existents
Alt Pirineu i Aran	39	4.278
Comarques Centrals	19	408
Comarques Gironines	66	41.431
Camp de Tarragona	23	20.675
Metropolità de Barcelona	84	17.164
Penedès	11	6.367
Ponent	11	241
Terres d'Ebre	9	4.530
<b>TOTAL</b>	<b>262</b>	<b>95.094</b>

Font: Direcció General de Comunicació de la Generalitat de Catalunya

## 2 Marc legal vigent en relació als HUTs (ii)

- **Regulació sectorial en matèria turística**
- Compliment requisits de serveis i requisits establerts a la normativa legal i reglamentària
- Comunicació prèvia tramitada davant l'Ajuntament
- Inscripció al Registre de Turisme de Catalunya prèvia habilitació municipal a través de l'Oficina de gestió empresarial (Gencat)

### Normativa urbanística

- Llei 13/2002, de 21 de juny de Turisme de Catalunya
- Decret 75/2020, de 4 d'agost, pel que s'aprova el Reglament de la Llei de Turisme

## 2 Marc legal vigent en relació als HUTs (iii)

### → Regulació en matèria urbanística

- Normativa legal i reglamentària, però també un pes important del planejament
- Punt d'inflexió amb el Decret Llei 3/2023. Regulació pròpia DL i modificació TRLUC. Recordem que el 20/12/23 es va convalidar però s'està tramitant com a Projecte de Llei (futur obert)
- Normativa habitatge es manté al marge, però caldria una revisió de la mateixa (redefinició ús habitatge art. 3)

## 2 Marc legal vigent en relació als HUTs (iv)

### Normativa urbanística i d'habitatge

- Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC)
- Decret 64/2014, de protecció de la legalitat urbanística
- Decret Llei 3/2023, e mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic
- Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge

## 2 Introducció a les possibilitats d'intervenció municipal en matèria de HUTs (i)

### → Nous HUTs:

- Règim específic per a municipis amb problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà (Llistat Annex)
  - L'ús de HUT NO és compatible, a no ser que estigui específicament previst en el planejament municipal (importància de les previsions del planejament)
  - Necessitat de llicència urbanística: nou article 187.1 p) TRLUC
  - Vigència de la llicència per un termini de 5 anys
- Municipis NO inclosos en Annex: No poden tenir una densitat superior a 10 HUTs per 100 habitants



## 2 Introducció a les possibilitats d'intervenció municipal en matèria de HUTs (ii)

### → HUTs existents a l'entrada en vigor DL 3/2023:

- Règim específic per a municipis amb problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà (Llistat Annex)
  - Règim transitori de duració de la llicència vigent de 5 anys
- Municipis NO inclosos en Annex: no tenen restricció urbanística?

## 2 Introducció a les possibilitats d'intervenció municipal en matèria de HUTs (iii)

### → Possibilitats d'intervenció municipal curt termini

- **Disciplina:** Es poden preveure actuacions sancionadores i de cessament de l'ús per dues vies
  - Llei de turisme (via desenvolupada fins ara per Aj. de Barcelona, per exemple)
  - Disciplina urbanística (TRLUC), via oberta per DL 3/2023

A priori, en cap dels dos casos seria imprescindible una Ordenança municipal prèvia. Problemàtica: recursos humans i econòmics per a tramitar

## 2 Introducció a les possibilitats d'intervenció municipal en matèria de HUTs (iv)

### → Possibilitats d'intervenció municipal curt termini

- **Ordenança municipal:** cal delimitar-ne bé el seu contingut (a desenvolupar al llarg de l'estudi)
- Possible contingut: “avís per a navegants”, focalització de l'activitat inspectora (programa d'inspeccions), especificacions del tràmit d'autorització.
- Contingut no adequat: Previsió de zonificació dels HUTs dins del municipi (planejament urbanístic), necessitat de disposició de plaça d'aparcament (planejament urbanístic), règim sancionador (duplicat o contradicció amb el règim legal)

## 2 Introducció a les possibilitats d'intervenció municipal en matèria de HUTs (v)

### → Possibilitats d'intervenció municipal mitjà / llarg termini

- Planejament urbanístic municipal: regulació dels usos, aposta per una regulació urbanística estable i estructural:
  - Modificació planejament general ús HUTs
  - Pla especial urbanístic regulació HUTs municipal
  - Pla especial urbanístic regulació HUTs plurimunicipal

### → Possibilitats d'intervenció des de la Generalitat

- Pla director urbanístic regulació HUTs

# MOLTES GRÀCIES



**SOMPirineu**

The logo for SOMPirineu features the word "SOMPirineu" in a sans-serif font. "SOM" is in green and "Pirineu" is in brown. Above the "Pirineu" part, there is a brown line-art silhouette of a mountain range.

**IDAPA**

Institut per al Desenvolupament  
i la Promoció de l'Alt Pirineu i Aran

*Institut entath Desvolopament  
e era Promocion deth Naut Pirenèu e Aran*