

## MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE LA VAL D'ARAN, VIGENTS A VIELHA E MIJARAN, EN RELACIÓ AMB ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

### 1. Antecedents a considerar

El planejament urbanístic general, això és, les NNSS.VA<sup>(1)</sup>, estableix una llista d'usos, defineix el seu contingut i distingeix diverses zones urbanístiques on s'admeten disposant-ne les seves intensitats. La seva diversitat obliga a establir criteris per tractar els conflictes (funcionals, convencionals, de relació, etc.) que entre ells es puguin generar.

La regulació urbanística dels usos en les diverses zones ha de considerar les condicions de convivència entre sí i, en especial, amb l'habitatge.

L'article 31 NNSS.VA refereix les classes d'usos en funció de la seva funció i de la seva naturalesa, i defineix l'ús residencial, " ..., que comprèn l'edifici destinat a vivenda o residència familiar ..."

L'ús d'habitatge d'ús turístic no és clarament recollit dins cap de les caracteritzacions incloses a les NNSS.VA.

D'acord amb el preàmbul del DEATHUT <sup>(2)</sup> que regula els habitatges d'ús turístic " ...Així, arran de les modificacions introduïdes en la Llei del dret a l'habitatge per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, l'habitatge d'ús turístic es configura com un exercici o activitat econòmica de l'habitatge diferent del residencial. Idèntica disposició normativa integren en la Llei de turisme els nous articles 50 bis i 50 ter, de definició de l'abast d'aquesta modalitat d'allotjament, en el marc del capítol III, "Empreses turístiques d'allotjament", del títol III, "Els subjectes turístics", de la Llei. ..."

La inexistència de l'ús d'habitatge turístic en el marc jurídic vigent en el moment de redacció de les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament en els termes jurídics actuals implicà la seva manca de regulació. L'especificitat d'un ús amb requeriments funcionals d'habitatge, però amb afectacions socials, convencionals, i de salut pública diferents de les de l'habitatge, així com el propi reconeixement, com activitat econòmica de diferent de la residencial, en el preàmbul del DEATHUT i a la Llei de Turisme, fan l'habitatge d'ús turístic un ús no assimilable ni inclòs, pròpiament, dins l'ús residencial formalment admès.

És necessària, per tant, la modificació del vigent planejament general, NNSS.VA, amb la voluntat de conferir seguretat jurídica davant la manca de claredat que genera aquesta situació de la que se'n podria desprendre una possible prohibició implícita de l'ús d'habitatge d'ús turístic (per manca de previsió específica), essent alhora aquesta prohibició no motivada i genèrica contrària a *Directiva de serveis 2006/123/CE* que estableix que la prohibició d'implantació d'activitats, requereix de motivació específica a fi de no limitar-la més enllà dels supòsits admesos per la pròpia directiva, i per tant fixa la inadmissibilitat de prohibicions implícites o generals sense motivació adient.

La realitat de les moltes queixes, al municipi de Vielha e Mijaran, per les molèsties produïdes per la implantació de l'ús d'habitatge turístic en edificis en els que també s'hi desenvolupa l'ús d'habitatge, així com el diferent règim de funcionament (horaris, mobilitat, sorolls...), i les afectacions al mercat immobiliari en reduir l'estoc del mercat de lloguer i provocar fortes distorsions en els preus, posen en dubte, si més no forma particular i molt notòria al nostre municipi, que les activitats d'habitatge d'ús turístic siguin funcionalment compatibles amb el l'ús d'habitatge en una mateixa unitat edificada residencial.

La configuració geomorfològica de la Val d'Aran que l'estableix com un àmbit tancat amb un cert caràcter "insular" separat per distàncies importants d'altres àmbits que en

1 - Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran, aprovades el 18.1.1982, publicades el 31.3.1982 i consolidades amb les modificacions vigents; les quals supleixen les determinacions i normes de planejament urbanístic general que correspondrien a un pla d'ordenació urbanística municipal, aplicable a Vielha e Mijaran.

2 - Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic

puguin modificar o esmorteir certes dinàmiques pròpies, provoca en el sector residencial, la configuració d'un mercat d'habitatge amb estoc limitat sense possibilitat de correcció de les dinàmiques pels àmbits pròxims amb els que limita (Pallars i Alta Ribagorça) en especial en època hivernal. Aquesta idiosincràsia local la innegable afectació en l'estoc i el preu del mercat que genera l'habitatge d'ús turístic que consumeix habitatge per a un ús no residencial que genera rèdits majors que el lloguer per a usos residencials (efecte que es majora en àmbits amb un fort component turístic com és la Val d'Aran) fan necessària la regulació de l'ús d'habitatge d'ús turístic.

El destí de part de l'estoc a habitatges d'ús turístic és un dels principals factors d'inflació dels preus de lloguer, en dedicar a usos no residencials un volum important de l'estoc d'habitatges més assequibles (les ubicades en edificis plurifamiliars). Aquest increment del preu de lloguer de l'habitatge allunyant-lo progressivament dels valors assumibles per l'habitatge habitual en base a les rendes del treball, té afeccions directes en el Dret Constitucional i Estatutari a l'habitatge. És funció de les administracions protegir aquest Dret i l'Ajuntament de Vielha e Mijaran, en el marc de les competències urbanístiques que li són pròpies, pretén donar resposta a aquesta obligació tot regulant i ordenant les condicions d'emplaçament d'aquest ús no residencial de l'habitatge.

### 2. Legislació urbanística

L'objectiu de dotar d'un lloc digne per viure i un domicili exempt d'afeccions perjudicials a la qualitat de vida, forma part de la legislació urbanística vigent (article 3.3, apartat a), del text refós de la Llei estatal de Sòl i de Rehabilitació Urbana, entre altres).

### 3. Objectius de la modificació proposada

Motiva la modificació normativa proposada, la necessitat de regular l'ús d'habitatge d'ús turístic atenent a què, d'acord amb l'articulat actual de les NNSS.VA i l'aplicació de la Directiva de Serveis, es produeix una manca de claredat jurídica a conseqüència d'una possible prohibició implícita de l'ús i per tant no motivada ni ajustada les determinacions de la Directiva comunitària de Serveis, 2016/123/CE.

En base als fets i a l'empara de les possibilitats del planejament urbanístic, es pretén definir l'ús d'habitatge d'ús turístic dins la regulació d'usos de les NNSS.VA, i regular les condicions d'admissibilitat i limitacions del nou ús definit en les diferents zones previstes pel planejament. La regulació és planteja sense afectació a les activitats d'habitatge d'ús turístic que ja hagin obtingut l'habilitació administrativa amb caràcter previ a l'aprovació inicial d'aquesta Modificació de les NNSS.VA.

Es d'interès general l'ordenació adequada dels usos que es compatibilitzen en els àmbits urbans i en els edificis, on es produeixen disfuncions de convivència entre usos amb requeriments físics comuns però amb tipus d'usuaris i models d'ús i d'activitat molt diferenciats, en especial a fi que es respecti i compatibilitzi amb el descans veïnal.

La modificació present vol regular les condicions d'emplaçament dels habitatges d'ús turístic de manera que afavoreixi la garantia del dret a l'habitatge i alhora procuri una adequada inserció de l'ús d'habitatge d'ús turístic en el teixit urbà garantint la qualitat de vida dels residents.

### 4. Directiva de serveis

La *Directiva de serveis 2006/123/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior* (coneguda de forma abreujada com a "Directiva de serveis" i, també, amb el nom del comissari holandès Frits Bolkestein, responsable de la seva redacció, entre els anys 1999 i 2004) pretén facilitar l'exercici de la llibertat d'establiment dels prestadors de serveis i la lliure circulació de serveis, i mantenir un nivell elevat de qualitat dels serveis.

Té per objecte (art. 1.1) apropar-se a l'efectivitat d'un autèntic mercat interior europeu mitjançant la superació dels obstacles legals i administratius, que ara com ara posen topalls a la llibertat d'establiment dels prestadors i a la lliure circulació de serveis (art. 43-55 del TCE), sempre que aquests obstacles no responguin a una necessitat imperiosa d'interès general o siguin necessaris per assolir aquestes finalitats. També s'han de suprimir els requisits discriminatoris o desproporcionats.

Entre aquestes raons imperioses d'interès general (segons es defineixen a l'art. 3.11 de la *Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio* i l'article 4.8 de la Directiva de serveis), i pel que fa a la seva afectació a normativa urbanística, podem destacar:

- L'ordre públic.
- La seguretat pública.
- La protecció civil.
- La salut pública.
- La protecció del medi ambient i l'entorn urbà.
- La conservació del patrimoni històric i artístic.
- Els objectius de política social i cultural.

### 5. Proposta

- Definir l'ús d'habitatge d'ús turístic dins les classes d'usos definits per les NNSS.VA com a activitat econòmica de l'habitatge diferent del residencial regulada pel Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic o normativa que el substitueixi.

- Incloure l'ús d'habitatge d'ús turístic com a ús admès en cada una de les regulacions de les diferents zones definides per les NNSS.VA.

- Establir requeriments de reserva d'aparcament per als usos d'habitatge d'ús turístic en les mateixes condicions que per als usos hotelers (turístics).

- Establir, en base a les raons imperioses d'interès general que es justifiquen a l'apartat 9 d'aquesta modificació, l'ús d'habitatge d'ús turístic com a ús únicament admissible en edificacions unifamiliars, sense divisió horitzontal i amb una única entitat susceptible d'aprofitament diferenciat per parcel·la, així com en aquelles edificacions d'habitatge plurifamiliar que no estiguin sotmeses a divisió en propietat horitzontal i que l'ús d'habitatge d'ús turístic s'estengui a totes les entitats que la componen de tal manera que l'edificació es destini íntegrament a l'esmentat ús d'habitatge d'ús turístic."

### 6. Àmbit d'aplicació

L'àmbit de la modificació és tot el municipi de Vielha e Mijaran. La modificació defineix un nou ús urbanístic i l'habilita a totes les zones urbanes i urbanitzables, excepcions a la seva admissió en Sòl No Urbanitzable; i n'estableix condicions d'admissibilitat comunes a totes les zones.

La modificació no estableix com a ús admissible l'habitatge d'ús turístic en Sòl No Urbanitzable, com s'ha apuntat, ja que no l'incorpora en la llista d'usos admesos en el SNU en l'article 120 de les NNSS.VA.

### 7. Determinacions de la normativa de les NNSS.VA objecte de modificació

Les determinacions que introdueix el document i que es recullen en les normes urbanístiques de la modificació són la modificació dels articles 31, 80, 91, 102, 107, 108.1 i la creació d'un nou article 109 tris.

### 8. Normes urbanístiques.

**Article 1.- Modificació dels articles 31, 80, 91, 102, 107, 108 i 109 tris de les normes urbanístiques de les NNSS.VA.**

Els articles 31, 80, 91, 102, 107, 108 i 109 tris de les normes urbanístiques de els NNSS.VA es veuen modificats amb la introducció dels preceptes que tot seguit es detallen:

“Article 31: Classes d'usos

A. Segons la seva funció

...

16. Ús habitatge d'ús turístic. Activitat econòmica de l'habitatge diferent del residencial regulada pel Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic o normativa que el substitueixi.”

“Article 80. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

...

n. Habitatge d'ús turístic, amb les limitacions ja regulades amb caràcter general a l'article 109tris.”

“Article 91. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

...

m. Habitatge d'ús turístic, amb les limitacions ja regulades amb caràcter general a l'article 109tris.”

“Article 102. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

...

h. Habitatge d'ús turístic, amb les limitacions ja regulades amb caràcter general a l'article 109tris.”

“Article 107. Condicions d'ús

S'admet únicament el residencial en la modalitat de vivenda unifamiliar, i l'habitatge d'ús turístic, amb les limitacions ja regulades amb caràcter general a l'article 109tris.”

“Article 108. Regulació dels aparcaments

...

f. En els edificis d'ús Habitatge d'ús turístic una plaça d'aparcament per cada 6 ocupants o fracció que constin al llistar màxim d'ocupació de la cèdul·la d'habilitat. Les places d'aparcament hauran d'ésser propietat del titular de l'habitatge d'ús turístic i hauran de vincular-s'hi jurídicament. Si les places s'habiliten en una finca diferent a la de l'habitatge, dita vinculació haurà d'ésser necessàriament “ob rem” entre ambdues finques.

...”

“Article 109 tris. Regulació de l'ús habitatge d'ús turístic.

1. L'ús d'habitatge d'ús turístic és un ús únicament admissible en edificacions unifamiliars, sense divisió horitzontal i amb una única entitat susceptible d'aprofitament diferenciat per parcel·la, així com en aquelles edificacions d'habitatge plurifamiliar no sotmeses al règim de divisió en propietat horitzontal en les que l'ús d'habitatge d'ús turístic s'estengui a totes les entitats residencials que la componen de tal manera que l'edificació es destini íntegrament a l'esmentat ús d'habitatge d'ús turístic, sens perjudici d'altres usos complementaris al residencial tals com petits magatzems, trasters o aparcaments.

2. En el sòl urbanitzable, llevat que el planejament derivat no contempli altra regulació específica, amb caràcter general es considera admès l'ús d'habitatge d'ús turístic en les zones on s'admeti l'ús residencial d'habitatge familiar si bé amb les mateixes condicions establertes al punt 1 d'aquest article.”

**Article 2.- Vigència de la resta de normes urbanístiques de les NNSS.VA no afectades per aquesta Modificació puntual.**

En tot allò que no sigui objecte de modificació, s'entendran vigents les normes urbanístiques de les NNSS.VA.

**Disposició Transitòria.- Règim transitori.**

“Els usos d'habitatge d'ús turístic habilitats administrativament de manera prèvia a l'aprovació inicial de la present Modificació de les NNSS.VA es podran mantenir i, fins i tot, ésser susceptibles de modificacions, inclosa la seva titularitat. Únicament en el cas que aquests usos cessin, la rehabilitació de l'ús exigirà l'adequació a aquesta Modificació de les NNSS.VA.”

## **9. Adaptació a les directrius de planejament**

Les raons d'interès públic que condueixen a restablir diverses condicions a la implantació de l'ús d'habitatge d'ús turístic, són les següents:

### **- Raons relatives a la protecció del Dret legítim de tercers:**

Evitar la materialització de processos d'exclusió i expulsió de la població resident provocats per la distorsió del preu de mercat, principalment de lloguer. Evitar l'afectació directa del Dret constitucional i estatutari a l'habitatge. La llei 18/2007 té per objecte regular el dret a l'habitatge, entès com el dret de les persones a accedir a un habitatge digne adequat a la seva situació familiar econòmica i social. La protecció d'aquest dret forma part de l'objectiu de garantir la cohesió social i la qualitat de vida de les persones. La imperiosa necessitat de regulació de l'ús d'habitatge d'ús turístic mitjançant el planejament urbanístic en allò referit a les condicions d'emplaçament atén a la voluntat de protegir aquest dret.

Evitar la distorsió produïda en el mercat de lloguer residencial per l'alt rendiment econòmic que suposa el lloguer com a habitatge turístic enfront del lloguer per usos residencials d'unitats d'habitatge que han de complir les mateixes condicions físiques. Aquesta distorsió porta aparellat un increment de preus que dista de l'increment de la renda percebuda pels rendiments del treball i conseqüentment l'afectació al Dret legítim a l'habitatge. Aquesta circumstància es veu maximitzada a conseqüència de la conjunció de la forta pressió turística de la Val d'Aran, amb la limitació del sostre disponible com a conseqüència de la geomorfologia i les característiques específiques i tradicionals dels assentaments urbans de la Val d'Aran.

La actual manca d'ordenació en l'habitatge d'ús turístic en les NNSS.VA es vincula com un dels principals factors de reducció de la oferta d'habitatge habitual i té una clara incidència en l'augment dels preus, especialment en el lloguer d'habitatge com a primera residència. La llei 4/2016 de mesures de protecció del Dret a l'habitatge de les persones amb risc d'exclusió residencial, estableix Vielha e Mijaran com un dels municipis definits com a àrea de demanda forta i acreditada d'habitatges, i per tant és un entorn especialment sensible a les distorsions que aquestes noves activitats sense ordenació específica i amb requeriments espacials iguals als de l'habitatge generen.

Les dades oficials publicades per la Generalitat de Catalunya, refereixen una proporció molt alta d'habitatges d'ús turístic: 253 habitatges d'ús turístic sobre un entorn en el que el nombre d'habitatges de primera residència en règim de lloguer és molt important, quantificats en 789; i tot això en un àmbit on l'habitatge de primera residència en règim de lloguer suposa el 38% dels habitatges de primera residència, un percentatge molt allunyat del 20% que correspon al conjunt de Catalunya. Aquest gran percentatge de primeres residències en lloguer fan que esdevingui d'imperiosa necessitat la regulació, ja que l'increment incontrolat dels preus per la ocupació dels edificis residencials per usos no residencials pot suposar, a la pràctica l'expulsió i exclusió d'un percentatge important dels actuals residents al municipi.

L'habitatge d'ús turístic té major incidència en la tipologia d'habitatge plurifamiliar, en general de menor dimensió, més assequible i on la incidència de la distorsió del preu de lloguer respecte la renda del treball tindrà repercussions més immediates.

### **- Raons relatives a la protecció de l'entorn urbà:**

Evitar la reducció del nombre de residents i la seva substitució per turistes en els edificis residencials implica una modificació substancial de l'entorn urbà tradicional esdevenint un entorn vinculat majoritàriament a l'oci i no als serveis als veïns.

Minimitzar les afectacions en la configuració dels municipis com a un entorn social i vivencial estable. La substitució del teixit d'ús residencial plurifamiliar per un teixit l'ús turístic incideix directament en la existència d'una xarxa de socialització estable de les persones amb l'entorn immediat del seu espai de residencial. La materialització d'un cada vegada gran nombre d'ocupants esporàdics en les zones amb major concentració d'habitatges les àrees plurifamiliars, i la progressiva expulsió per motius econòmics del residents genera potencialment la progressiva desaparició del sentiment de comunitat un empobriment de l'entorn urbà i una minva de la qualitat de vida dels residents habituals.

Al mercat de l'habitatge a Vielha e Mijaran aproximadament el 40% de les primeres residències corresponen a un regim de tinença en lloguer. Les dades estadístiques

demostren una caiguda significativa del nombre de contractes de lloguer en els darrers anys, tendència oposada a la del conjunt de Catalunya així com un increment del preu de lloguer en una proporció també major a la catalana, indicadors clars que el procés de substitució ja es troba en marxa.

### **- Raons relatives a la salut pública:**

Evitar les distorsions en el descans dels veïns i conflictes de convivència entre usuaris esporàdics i amb activitat pròpia de l'ús vacacional turístic en relació a l'ús residencial i la vida laboral dels residents.

### **- Raons d'ordre públic:**

L'ús d'habitatge turístic en edificis plurifamiliars i les conductes produïdes per un percentatge gens desdenyable dels usuaris esporàdics per la diferència de la classe d'ús que realitzen en relació amb l'ús residencial (reconegut pel propi DEATHUT) genera situacions de conflicte que sovint atempten a d'ordre públic en esdevenir l'ús turístic una distorsió en la qualitat de vida dels residents dels edificis en qüestió.

En aquest sentit, la compatibilització de residents esporàdics amb el veïnat habitual en edificacions compartides, genera conflictes convencionals i de compatibilitat per les diferents condicions d'ús dels habitatges d'ús residencial, en relació amb els habitatges d'ús turístic (costums, horaris, soroll, civisme, seguretat ciutadana,...).

## **10. Activitats d'habitatge d'ús turístic ja comunicades. Efectes del nou planejament sobre els usos preexistents**

En relació a les activitats que ja hagin obtingut l'habilitació administrativa a la data de l'aprovació inicial que no complissin les determinacions d'admissibilitat incloses en la modificació de planejament que es tramita, d'acord amb l'article 108.5, 108.6 TRLUC<sup>(3)</sup> i 119.4 del RLUC<sup>(4)</sup>, donat que la present modificació de planejament no les declara incompatibles ni les subjecta a cessament de forma expressa, els usos d'habitatge d'ús turístic que ja hagin obtingut l'habilitació administrativa de manera prèvia a l'aprovació inicial de la present modificació de planejament, es poden mantenir i podrien ser objecte de canvi de titularitat.

## **11. Suspensió preceptiva d'habilitacions administratives**

L'aprovació inicial del present document de planejament urbanístic obliga (art 73 i 74 TRLUC i art. 104 RLUC) a acordar la suspensió de les habilitacions administratives (licències, declaracions responsables i comunicacions prèvies) per l'ús d'habitatges d'ús turístic a què és refereix aquesta modificació de planejament urbanístic i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial pel termini d'un any.

L'àmbit de la suspensió d'habilitacions, en els que l'ordenació proposada altera la vigent, abasta a tot el municipi de Vielha e Mijaran, això és, tant als terrenys classificats de sòl urbà, de sòl urbanitzable com de sòl no urbanitzable, en els que el planejament urbanístic hi admeti l'ús residencial.

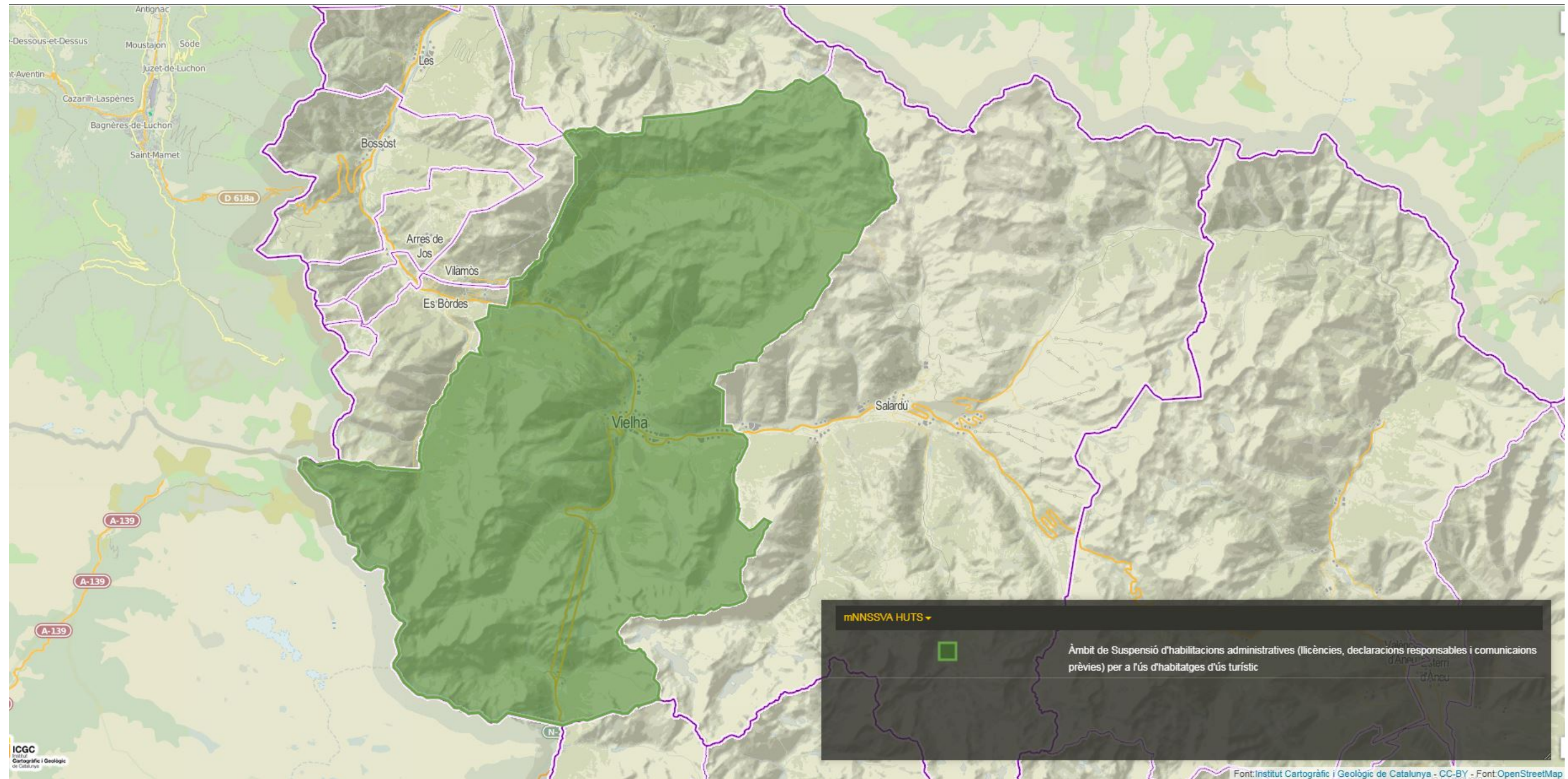
S'adjunta plànol informatiu de l'àmbit de suspensió.

## **12. Equip redactor**

Vielha, Novembre de 2019.  
Oficina tècnica de l'Ajuntament de Vielha e Mijaran.  
Marc Romero Puente, arquitecte de l'Oficina tècnica.

3.- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

4.- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.



Àmbit de suspensió de les habilitacions administratives (licències, declaracions responsables i comunicacions prèvies) per l'ús d'habitatges d'ús turístic a què és referent aquesta modificació de planejament urbanístic i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial pel termini d'un any.

L'àmbit de suspensió inclou tots els terrenys del Terme Municipal en els que el planejament hi admet l'ús residencial.

