

Referència: 2024/00013837Z

INFORME TÈCNIC

ASSUMPTE

Proposta d'aprovació provisional del Pla Especial Urbanístic d'Habitatges d'Ús Turístic al municipi de Blanes per donar compliment a les mesures urgents sobre el règim urbanístic dels Habitatges d'Ús Turístic previstes al Decret Llei 3/2023 de 7 de novembre.

ANTECEDENTS

1. El marc legislatiu vigent de l'Habitatge d'Ús Turístic (en endavant HUT) a Catalunya és el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme.

El títol II de l'esmentat Decret defineix l'HUT i els requisits que han de complir en els articles 221-1 i 221-2:

L'article 221-1 defineix l'HUT i àmbit d'aplicació:

"-1 Té la consideració d'habitatge d'ús turístic l'habitatge que és cedit pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada i en condicions de disponibilitat immediata.

-2 Es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.

-3 Els habitatges d'ús turístic se cedeixen sencers, i no se'n permet la cessió per estances.

-4 No es poden cedir habitatges que no estiguin degudament habilitats. En cas que la persona propietària d'un immoble tingui coneixement d'una activitat clandestina, té el deure de comunicar-ho a l'Administració competent, així com d'emprendre les accions civils corresponents destinades al cessament efectiu de l'activitat turística.

-5 La destinació d'un habitatge d'ús turístic ha de ser compatible amb la regulació dels usos del sector on estigui situat i amb la normativa civil que li sigui aplicable."

L'article 221-2 regula els requisits i serveis que han d'oferir:

-1 Els habitatges no poden ser ocupats amb més places de les indicades a la cèdula d'habitabilitat i, en qualsevol cas, la seva capacitat màxima no pot excedir de 15 places.

-2 Els habitatges han d'estar suficientment moblats i dotats dels aparells i dels estris necessaris per ser ocupats immediatament, amb la finalitat de prestar un servei d'allotjament correcte en relació amb la totalitat de places que disposin, i tot en perfecte estat d'higiene.

-3 El propietari o propietària de l'habitatge, o la persona gestora en qui delegui, ha de facilitar a les persones usuàries i als veïns el telèfon per atendre i resoldre de manera immediata consultes i incidències relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

-4 El propietari o la propietària, o la persona gestora en qui delegui, ha de garantir un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.

-5 El propietari o la propietària de l'habitatge, o la persona gestora en qui delegui, ha de lliurar a les persones usuàries un document que reculli les normes de convivència acordades per la comunitat de propietaris on s'integra l'habitatge, si n'hi ha. Aquest document ha d'estar redactat, com a mínim, en els idiomes següents: català, castellà, anglès i francès.

En cas que la persona usuària d'un habitatge d'ús turístic atempti contra les regles bàsiques de la convivència o incompleixi ordenances municipals dictades a aquest efecte, la persona titular de la propietat, o la persona gestora de l'habitatge d'ús turístic, ha de requerir a la persona cessionària que abandoni l'habitatge immediatament.

-6 Els habitatges d'ús turístic han d'exhibir en un lloc visible i fàcilment localitzable per a les persones usuàries la comunicació del NIRTC, la seva capacitat màxima i el telèfon del servei d'assistència i manteniment. Aquells que encara no disposin del NIRTC, transitòriament, han de suplir-ne l'exhibició amb la comunicació del número provisional al qual es fa referència a l'article 121-1.2 d'aquest Decret.

-7 Els requisits turístics mínims consten a l'annex 6 de l'esmentat Decret .

L'Annex 6 del Decret determina que els requisits mínims dels HUT i són els següents:

- Exhibició de la comunicació del NIRTC i de la capacitat autoritzada a l'interior de l'habitatge.
- Places màximes 15 (sempre que la cèdula no estableixi un nombre inferior).
- Facilitar el número de telèfon a usuaris i veïns per incidències.
- Empresa d'assistència i manteniment.
- Document de normes de convivència, si n'hi a (lliurat).

Correspon als ens locals la comunicació al Registre de turisme de Catalunya de les dades definitives de les altes i les baixes d'activitat dels allotjaments turístics, així com la comunicació de qualsevol modificació de les dades inscrites. En el cas d'activitats que requereixin llicència, aquesta comunicació s'haurà de produir un cop l'activitat estigui autoritzada.

En el moment en què es produeixi la inscripció de l'alta de l'establiment al Registre de turisme de Catalunya, aquest òrgan comunicarà el NIRTC, mitjançant les eines habilitades per la FUE, a la persona titular de l'establiment i a l'ajuntament corresponent.

Aquells allotjaments que hagin comunicat l'inici de la seva activitat i encara no disposin del NIRTC, transitòriament i a l'efecte de complir amb l'obligació d'exhibició del número esmentat en tota mena de publicitat que els anunciï, supliran la seva exhibició per la del número provisional al qual fa referència l'article 121-1.

2. El Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic estableix un règim d'intervenció prèvia que afecta l'exercici de l'activitat econòmica. Aquest règim d'intervenció prèvia consisteix a subjectar a una llicència urbanística la destinació a l'ús turístic dels habitatges que es trobin en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

Es relacionen en l'annex del Decret Llei els municipis on hi ha problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri en l'entorn urbà. En el Decret s'indica que es troben en aquesta situació els municipis que presenten una ràtio de 5 o més habitatges d'ús turístic per 100 habitatges, sense poder superar el ràtio de 10 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants.

En el cas de Blanes la ràtio és de 3,23 HUT per 100 habitants, però hi ha problemes d'accés a l'habitatge i existeix el risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, i per tant està inclòs en la llista annexa del decret Llei.

3. Atenent a les circumstàncies anteriors, resulta motivat que l'Ajuntament promogui la redacció d'un Pla Especial Urbanístic, com a instrument adreçat a regular les condicions urbanístiques per a la implantació d'aquest ús per tal de minimitzar el possible impacte principalment en termes de

protecció de l'habitatge habitual i de les característiques del teixit urbà, tot mantenint un equilibri entre aquest ús del sòl destinat a l'allotjament turístic temporal i el model d'ordenació en el qual s'encabeix.

4. En data de 28/03/2024 es dicta Decret de l'alcalde mitjançant la Resolució número 2024000634 (exp. 2024/00002965K) on s'adjudica a l'empresa Domènec Parera Arquitecte SLP el contracte menor per a realitzar els documents necessaris per la redacció i elaboració d'un Pla Especial d'Habitatges d'Ús Turístic (HUTS) al municipi de Blanes per adaptar-lo a la normativa.
5. En data de 21/10/2024 i número de registre 2024029794, el Sr. Domènec Parera Corominas presenta el Pla Especial encarregat.
6. L'objectiu del present Pla Especial Urbanístic (en endavant PEU) és regular i establir la compatibilitat entre l'habitatge de domicili habitual i l'habitatge d'ús turístic.

La finalitat de la proposta presentada, tal com s'explicita a la memòria del projecte, és la regulació dels HUTS amb els següents objectius:

- Garantir la prevalença del dret a l'habitatge.
- Assegurar l'equilibri del teixit social existent.
- Permetre un desenvolupament urbanístic sostenible i equilibrat.
- Evitar distorsions en la convivència ciutadana.
- Preservar la qualitat de l'espai públic.

7. La proposta presentada planteja una regulació per permet la implantació de l'ús de l'HUT respectuosa amb preservar el dret a l'habitatge i evitant concentracions que puguin saturar els teixits existents.
La voluntat municipal és no arribar al nombre màxim de 10 HUT per cada 100 habitants i establir un creixement molt contingut.
En la data de la redacció del document del PEU, el nombre de HUT (1.339) suposa el 5,23 % del nombre total d'habitatges del municipi (25.589). La nova proposta permetrà assolir un màxim de 1.962 HUT, el que comportarà que el 7,73% dels habitatges existents es destinaran a l'ús turístic. Comporta un potencial de creixement de 623 HUT i una ràtio de 4,73 HUT per cada 100 habitants.
La proposta, detallada al document, delimita diferents zones en base a l'estudi realitzat i en determina un creixement diferenciat per a cada àmbit.
8. El document justifica la no necessitat de l'informe ambiental, atès que el PEU és neutre respecte als aspectes ambientals, ja que regula els emplaçaments dels HUTS ja permesos pel POUM i no suposa canvis relacionats amb paràmetres relatius a l'edificació, ni comporta noves classificacions del sòl urbà o urbanitzable, ni la implantació de nous usos ni increment d'edificabilitat.
9. El document justifica la no necessitat d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en tant que el PEU no comporta la implantació de nous usos o activitats, ja que l'ús d'habitatge ja està previst pel planejament vigent, com tampoc incrementa l'edificabilitat ni es generen noves zones verdes o nous equipaments.
10. En data de 7 d'agost de 2025, la Junta de Govern Local en sessió ordinària acorda:

Primer.- Aprovar inicialment el Pla Especial d'Habitatges d'Ús turístic de Blanes.

Segon.- Sol·licitar informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en els termes previstos a l'art. 87 del TRLU.

Tercer.- sotmetre l'expedient a informació pública pel termini d'un mes amb la publicació del corresponent Edicte al Butlletí Oficial de la província, diari d'àmbit gironí, Tauler d'anuncis i a la web municipal.

Quart.- Notificar el present acord als interessats.

11. El document va estar sotmès a informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació al BOP núm. 173 de 10/09/2025, al Punt Diari en data de 18/09/2025 i al tauler d'anuncis i web municipal entre els dies 10/09/2025 i 11/10/2025.
12. En data de 18 de setembre el Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica comunica que la Comissió Territorial d'Urbanisme valorarà el document del Pla Especial quan estigui aprovat provisionalment.
13. Durant el període d'exposició al públic s'han presentat dues al·legacions i en les jornades informatives prèvies a l'Aprovació inicial el GM- CUP Amunt va aportar un escrit:

Escrit del GM CUP Amunt

Manifesta la voluntat de no concedir cap més llicència d'HUT i mantenir els 623 HUT existents.

Al·legacions presentades en data de 10/10/2025 i número de Registre 2025032379, pel Sr. Jose Antonio Garcia Fernández, en nom i representació de APARTRECEPTION, SL.

Es demana un major increment d'HUT en les zones de Front de Mar, Nucli Antic i Platja, i reduint els de l'eixample, amb un total de 2.450 HUT en lloc dels 1.962 proposats. Tenint en compte les existents avui de 1.339 suposaria un increment de 1.111 HUT en lloc dels 623 que proposa el pla.

Resposta:

En referència a les observacions i al·legacions presentades sobre el nombre d'HUT a Blanes, que van de no concedir cap més llicència dels HUT existents, com indica el GM CUP – Amunt fins a arribar en nombre de HUT en 1.111 fins a arribar a 2.450 segons demana APARTRECEPTION SL, cal dir el següent:

D'acord amb l'article 1 del DL 3/2023 de Mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, Blanes es troba dins la relació de municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en risc de trencar l'equilibri de l'entorn per a possibles altes concentracions d'habitatge d'ús turístic. Tot i que el decret legislatiu estableix un topall màxim de 10 huts per cada 100 habitants és potestat municipal establir i regular les determinacions del planejament per tal d'assolir els objectius i les polítiques previstes en matèria d'habitatge, respectant en tot moment el principi de publicitat i objectivitat.

Per l'exposat, ES DESESTIMEN les al·legacions.

Al·legacions presentades en data de 10/10/2025 i número de Registre 2025032381, per la Sra. Núria Prat Canal, en nom i representació de l'ASSOCIACIÓ TURÍSTICA D'APARTAMENTS - ATA.

En l'escrit d'al·legacions es manifesta:

- Que la incidència del HUT sobre el conjunt dels habitatges és baixa.

- Que els HUT són una oportunitat per diversificar l'oferta hotelera.
- Proposa que el nombre total de HUT a Blanes pugui arribar fins els 2.400.
- Que no es preveu la previsió de manteniment de la base de dades.
- Manca de previsió per a la revisió del PEU.
- Que la regulació referents als estatuts de la comunitat de propietaris excedeix del marc urbanístic.

Resposta:

Respecte a la previsió de manteniment de la base de dades, indicar que en l'apartat 3 Gestió i Avaluació Econòmica del Pla Especial s'estableixen les mesures següents::

- Manteniment del cens d'activitats HUT – llars compartides i del nombre d'habitatges existents a Blanes referenciades a nivell cadastral, en funció de la densitat prevista per a cadascuna de les zones establerta en el present Pla Especial.
- Dissenyar un aplicatiu informàtic que faciliti la gestió del Pla. Aquest aplicatiu caldrà integrar-lo en el nou aplicatiu corporatiu de llicències per a tècnics i ciutadans.
- Habilitar i programar el servei d'inspeccions necessaris per vetllar el compliment del mateix.

Igualment l'article 13 de la Normativa del Pla Especial indica que l'ajuntament mantindrà actualitzat i donarà publicitat al cens dels HUT en cada moment.

Pel que fa a la manca de previsió per a la revisió del pla especial, indicar que l'article 3 de DL 2/2023 de Mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic ja estableix una revisió periòdica de cada 5 anys per part del departament en matèria d'urbanisme.

Finalment indicar que els estatuts de les comunitat poden establir qualsevol tipus de limitació d'ús als elements privatis, com els habitatges. Així ho disposa l'article 553-11.1.b) del Codi civil català.

Per l'exposat, ES DESESTIMEN les al·legacions.

14. En data de 25 de novembre de 2025, el Departament d'Empresa i Treball dels Serveis Territorial a Girona, emet informe sectorial FAVORABLE en matèria de turisme amb observacions.
15. En data de 2 de gener de 2026 i el número de registre 2026000074, el Sr. Domènec Parera Corominas presenta el Pla Especial definitiu.

FONAMENTS JURÍDICS

Primer.- S'apliquen a aquest expedient els articles 67,69,78, 80, 81, 85, 87, 187 i Disposició addicional vint-i-setena del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, amb les diferents modificacions operades (endavant TRLU), articles 23, 92 i ss i 109 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (endavant RLU), articles 221-1, 221-2 del Decret 75/2020 de 4 d'agost de Turisme, Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Blanes.

Segon.- D'acord amb l'art. 52 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya, l'òrgan competent per a conèixer de la present resolució és el Ple de l'Ajuntament. El quòrum per l'adopció del present acord és de majoria

absoluta dels membres que componen la Corporació segons article 114.3 de dita norma legal i 47.2.II) de la Llei 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de les Bases del Regim Local.

CONCLUSIONS- RESUM

Es proposa l'adopció del present acord:

PRIMER.- Desestimar les al·legacions presentades pel Sr. Jose Antonio Garcia Fernández en representació de Apartreception, SL en data de 10/10/2025 basant-se en els motius que consten a la part expositiva del present acord.

SEGON.- Desestimar les al·legacions presentades per la Sra. Núria Prat Canal, en nom i representació de l'ASSOCIACIÓ TURÍSTICA D'APARTAMENTS - ATA. en data de 10/10/2025 basant-se en els motius que consten a la part expositiva del present acord.

TERCER. Aprovar provisionalment el Pla Especial d'Habitatges d'Ús turístic de Blanes.

QUART- Trametre l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona als efectes de la seva aprovació definitiva.

CINQUÈ- Notificar el present acord als interessats