

Decreto Ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico

Resumen

El creciente mercado de viviendas de uso turístico que ha proliferado en todo el territorio de Catalunya quedará limitado por la regulación concretada en el Decreto ley 3/2023, de 7 de noviembre. El fenómeno de las viviendas de uso turístico, las cuales no suponían la construcción de nuevas viviendas sino cambiar el destino de las ya existentes, está disminuyendo la oferta de viviendas destinadas a uso residencial habitual. En consecuencia, la oferta existente de estas últimas es insuficiente para cubrir la demanda actual en Catalunya. Esta situación, junto con la aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que afecta al alquiler de vivienda y sus precios en zonas de mercado tensionado, ha llevado a la promulgación del Decreto ley 3/2023 con el fin de establecer medidas que eviten el incremento de los cambios de uso de vivienda habitual a vivienda de uso turístico en aquellas zonas que ya se encuentran en una situación complicada desde este punto de vista.

La presente nota pretende sintetizar las principales novedades introducidas en el Decreto ley 3/2023 relativo a las medidas urgentes aplicables al régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico, con el objetivo de conciliar el destino de viviendas a uso turístico con las necesidades habitacionales y sociales de la población.

1. Sujeción al régimen de licencia urbanística previa

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto ley 3/2023, el destino de viviendas a uso turístico queda sujeto al régimen de licencia urbanística previa, en aquellos municipios con problemas de acceso a la vivienda y en los municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico. El requisito de obtención de licencia previa, pues, será de aplicación para las viviendas de Catalunya que quieran destinarse a uso turístico en unos municipios determinados. La licencia urbanística que se obtenga tendrá una duración de cinco años, periodo que se podrá prorrogar por nuevos períodos de igual duración. Sin embargo, la posibilidad de prórroga quedará condicionada a que el planeamiento urbanístico de aplicación permita dicha prórroga.

2. Determinación de los municipios en los que la vivienda de uso turístico tendrá el requisito de licencia

Con el fin de garantizar una oferta suficiente de vivienda destinada a alojamiento permanente y habitual de la ciudadanía, en aquellas zonas en las que el acceso a la vivienda ya presenta dificultades o en las que el equilibrio del entorno urbano pelagra debido a una alta concentración de viviendas de uso turístico, el Decreto ley establece la relación de municipios en los cuales la vivienda de uso turístico se encuentra sujeta al régimen de licencia urbanística previa. Los 262 municipios sometidos a este régimen se enumeran en el Anexo del Decreto ley, entre ellos, consta el municipio de Barcelona.

El listado de municipios afectados por la nueva regulación se actualizará cada 5 años a contar desde la entrada en vigor del Decreto ley. La nueva determinación de los municipios en riesgo y con problemas de acceso a la vivienda se realizará con audiencia previa a los municipios afectados.

Nota informativa

Con arreglo a la Disposición transitoria primera, se definen los criterios para la consideración de los “*municipios con problemas de acceso a la vivienda*”, los cuales son aquellos en los que se acrediten necesidades de vivienda y cumplan con una de las dos opciones siguientes, o bien que la carga media del coste del alquiler o hipoteca en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los suministros básicos, supere el 30% de los ingresos o renta media de los hogares, o bien que en el período de los cinco años anteriores al Decreto ley, el precio de alquiler o compra de la vivienda haya experimentado un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado de índice de precios de consumo de Catalunya.

Asimismo, se considerará que son “*municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico*” aquellos que presenten una ratio de 5 o más viviendas de uso turístico por 100 habitantes en el momento de la aprobación del Decreto ley.

3. ¿En qué situación quedan las viviendas de uso turístico que estaban debidamente habilitadas?

Las viviendas de uso turístico que están debidamente habilitadas antes de la entrada en vigor del Decreto ley y que se encuentren en los municipios que cuentan con la consideración explicada sobre estas líneas, deberán solicitar una nueva licencia urbanística para ejercer la actividad de uso turístico, para ello dispondrán de un plazo de cinco años a contar desde la entrada en vigor del Decreto ley, en caso contrario, deberán cesar su actividad. Sin embargo, se debe añadir que, en determinados casos, el titular de una vivienda de uso turístico podrá solicitar a su ayuntamiento, en una única ocasión, la ampliación del régimen transitorio establecido, de hasta cinco años más.

El régimen transitorio que en este apartado se especifica también será de aplicación a aquellos municipios que decidan pasar a sujetar de nuevo las viviendas de uso turístico a una licencia urbanística, previa entrada en vigor de la orden correspondiente.

4. Modificaciones del texto refundido de la Ley de Urbanismo (Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto)

Finalmente, en la Disposición final primera se presentan dos modificaciones al texto refundido de la Ley de Urbanismo. Por un lado, en el artículo 187.1, que enumera los actos sujetos a licencia urbanística, se añade un nuevo acto que estará sujeto, a saber, el destino de viviendas a uso turístico, cuando se produzca en los municipios con problemas de acceso a la vivienda y en los municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano.

Por otro lado, se añade el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico en la Disposición adicional vigésimo séptima, estableciendo que, en los municipios que se encuentran en la específica situación que se ha determinado, la vivienda de uso turístico solo es compatible con el uso de vivienda si lo permite expresamente el planeamiento urbanístico, cuando se justifique la suficiencia de suelo calificado para el uso de vivienda destinada al domicilio habitual y permanente de la población residente. Asimismo, se fija la limitación temporal de cinco años prorrogables, si el planeamiento lo permite, para las licencias urbanísticas. Y se añade que en ningún caso se pueden otorgar más licencias que las resultantes de aplicar un máximo de 10 viviendas de uso turístico por 100 habitantes.

¿Tiene alguna consulta?

Desde el Área de Administrativo y Urbanismo trabajamos para poder dar respuesta a las dudas que la actual situación pueda plantear. Si tiene alguna consulta, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

Contacto:

Eva Giménez
Socia del Área de Administrativo y Urbanismo
egimenez@rcd.legal
www.rcd.legal