

## *Disposicions generals – Instruccions*

### **INSTRUCCIÓ en matèria de no-transmissibilitat dels títols habilitants que emparen el desenvolupament de l'activitat d'habitatge d'ús turístic i de llar compartida.**

En ús de les facultats conferides, la gerent d'Urbanisme, en virtut del nomenament efectuat pel Decret d'Alcaldia (número S1/D/2019-1918 de 5 de setembre de 2019) amb efectes 16 de setembre de 2019, en data 28 de juliol de 2022 (resolució número S5D2022/0847) ha resolt el següent;

Primer. Aprovar la "Instrucció en matèria de no transmissibilitat dels títols habilitants que emparen el desenvolupament de l'activitat d'habitatge d'ús turístic i de llar compartida" que té per objecte la interpretació de l'article 26.2 del Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, habitatges d'ús turístic, llars compartides i residències col·lectives docents d'allotjament temporal a Barcelona (PEUAT) aprovat per acord del Plenari del Consell Municipal, en sessió celebrada el 23 de desembre de 2021, per a determinar que els títols habilitants vigents amb anterioritat a l'entrada en vigor del referit Pla, mantenen inalterades les condicions que van regir el seu atorgament, aplicant-se aquesta mesura únicament a les noves altes d'HUT i llar compartida que hagin de complir el capítol V. Habitatges d'ús turístic i llars compartides de la normativa del PEUAT.

Segon. Publicar-la a la Gasetta Municipal i a la web o seu electrònica de l'Ajuntament.

Tercer. Donar compte de la present resolució a l'Alcaldia i al Consell Municipal.

De conformitat amb la part dispositiva de dita resolució, el text de la Instrucció en matèria de no transmissibilitat dels títols habilitants que emparen el desenvolupament de l'activitat d'habitatge d'ús turístic i de llar compartida, és el següent:

#### Preàmbul

El Plenari del Consell Municipal, en sessió celebrada el 23 de desembre de 2021, adoptà l'acord d'aprovar definitivament, de conformitat amb l'article 68 de la Carta Municipal de Barcelona, el Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, habitatges d'ús turístic, llars compartides i residències col·lectives docents d'allotjament temporal a Barcelona. Aquest acord es va publicar en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona en data 26 de gener de 2022.

Una de les previsions normatives d'aquest document és la no-transmissibilitat dels títols habilitants que emparen el desenvolupament de l'activitat d'habitatge d'ús turístic i de llar compartida, prevista al seu article 26.2 ("Els títols habilitants que emparen el desenvolupament de l'activitat d'habitatge d'ús turístic i de llar compartida no són transmissibles.").

En relació amb l'abast d'aquest article s'han de fer les consideracions següents:

Aquesta mesura té el seu fonament en l'article 86.1 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals. En general es parteix del caràcter essencialment transmissible de les llicències, no obstant això, l'article estableix una excepció al principi general amb la possibilitat de no admetre la transmissibilitat de les llicències o autoritzacions en què "el nombre de les que es puguin atorgar es trobi limitat, o quan s'hagin concedit tenint en compte les característiques particulars del subjecte autoritzat."

L'article 26.2 està emmarcat dins la secció 3<sup>a</sup> Determinacions comunes del capítol V. relatiu als habitatges d'ús turístic i llars compartides. Per tant, es tracta d'una determinació aplicable a les noves habilitacions tant d'habitatge d'ús turístic com de llar compartida que s'atorguin a partir de l'entrada en vigor del document de planejament.

Així mateix, a part de tenir en compte la situació de la previsió legal dins l'articulat normatiu, cal fer una interpretació integrada d'aquesta amb el conjunt de la memòria, document que, que tot i no tenir caràcter normatiu, pretén contextualitzar i justificar les determinacions que es fan en el document de planejament. En aquest sentit, en l'apartat a. Criteris de regulació segons tipologia del capítol 15. Proposta, en el punt relatiu als Habitatges d'ús turístic, s'expliquen les raons per les quals s'ha adoptat aquesta limitació, així com l'aplicabilitat de la mateixa:

"A la vista d'aquestes reflexions i conclusions, es proposa que no seran transmissibles els títols habilitants que emparin el desenvolupament de l'activitat d'habitatge d'ús turístic, així com els relatius a llars compartides, al tenir ambdues tipologies la base de la seva activitat turística sobre l'habitatge. Tot i que en general es parteix del caràcter essencialment transmissible de les llicències, l'article 86.1 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals estableix com a excepció a aquest principi general la possibilitat de no admetre la transmissibilitat de les llicències o autoritzacions en què "el nombre de les que es puguin atorgar es trobi limitat, o quan s'hagin concedit tenint en compte les característiques particulars del subjecte autoritzat." Aquesta limitació vindria justificada, principalment, per dues raons. D'una banda, i en la mesura que el PEUAT limita numèricament les habilitacions de HUT i llar compartida a la ciutat de Barcelona, i en el cas d'aquesta última figura al tenir-se en compte, així mateix, les característiques particulars del subjecte autoritzat, es considera que aquesta mesura és idònia per tal d'evitar que aquestes habilitacions es perpetuïn mitjançant la seva transmissió i propiciar, per tant, l'oportunitat d'entrada de nous operadors al mercat de l'allotjament turístic en l'habitatge. D'altra banda, i lligat amb l'objectiu del PEUAT d'afavorir el dret a l'habitatge, es pretén evitar un increment de valor d'aquells immobles que disposen d'habilitació front als que no en disposen, amb el conseqüent perjudici per al dret a l'habitatge per part de persones interessades en adquirir o llogar un immoble com a residència habitual i permanent. Aquesta mesura serà aplicable a les habilitacions d'activitats iniciades a partir de l'entrada en vigor del present document."

Per tant, els títols habilitants vigents amb anterioritat a l'entrada en vigor del PEUAT mantenen inalterades les condicions que van regir el seu atorgament, aplicant-se aquesta

mesura únicament a les noves altes d'HUT i llar compartida que hagin de complir el capítol V. Habitatges d'ús turístic i llars compartides de la normativa del PEUAT.

La "Regulació per la qual s'ordenen els documents municipals que incideixen sobre la interpretació i l'aplicació de les normes i es crea el Registre Municipal d'Instruccions i Circulars" aprovada per la Comissió de govern en la seva sessió celebrada el dia 15 d'abril de 2015, regula la naturalesa, les característiques i el procediment d'aprovació dels documents municipals que incideixen sobre la interpretació i l'aplicació de les normes, com és el cas.

En aquest sentit, les Instruccions es defineixen en l'article 2 com "els documents que contenen les ordres aprovades per un òrgan administratiu superior amb funció directiva dirigides als òrgans que jeràrquicament en depenen que incorporen una interpretació d'una disposició legal o reglamentària que han d'utilitzar en l'exercici de les seves funcions."

En el present cas, la interpretació d'un article de la normativa urbanística corresponent al Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, habitatges d'ús turístic, llars compartides i residències col·lectives docents d'allotjament temporal a Barcelona respon inequívocament a una Instrucció, tenint en consideració la naturalesa del planejament urbanístic com a disposicions de caràcter general, és a dir, actes jurídic-públics de naturalesa reglamentària.

En relació amb la competència per aprovar la Instrucció, la interpretació abasta un aspecte concret del planejament, com a disposició reglamentària, i es considera que correspon a la gerent d'Urbanisme exercint les atribucions de coordinació en l'àmbit urbanístic que li corresponen a la seva Gerència.

Per aquest motiu, la gerent d'Urbanisme proposa l'aprovació de la següent

## **INSTRUCCIÓ EN MATERIA DE NO-TRANSMISSIBILITAT DELS TÍTOLS HABILITANTS QUE EMPAREN EL DESENVOLUPAMENT DE L'ACTIVITAT D'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC I DE LLAR COMPARTIDA.**

### **Objecte**

L'article 86.1 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, parteix del caràcter essencialment transmissible de les llicències, no obstant això, s'estableix una excepció al principi general amb la possibilitat de no admetre la transmissibilitat de les llicències o autoritzacions en què "el nombre de les que es puguin atorgar es trobi limitat, o quan s'hagin concedit tenint en compte les característiques particulars del subjecte autoritzat."

L'article 26.2 (Densitat màxima i títol habilitant), emmarcat dins la secció 3ª Determinacions comunes del capítol V, relatiu als habitatges d'ús turístic i llars compartides, estableix que:

"Els títols habilitants que emparen el desenvolupament de l'activitat d'habitatge d'ús turístic i de llar compartida no són transmissibles."

Per tant, es tracta d'una determinació aplicable a les noves habilitacions tant d'habitatge d'ús turístic com de llar compartida que s'atorguin a partir de l'entrada en vigor del document de planejament.

A part de tenir en compte la situació de la previsió legal dins l'articulat normatiu, cal fer una interpretació integrada d'aquesta amb el conjunt de la memòria, document que, tot i no tenir caràcter normatiu, pretén contextualitzar i justificar les determinacions que es fan en el document de planejament. En aquest sentit, en l'apartat a. Criteris de regulació segons tipologia del capítol 15. Proposta, en el punt relatiu als Habitatges d'ús turístic, s'expliquen les raons per les quals s'ha adoptat aquesta limitació, així com l'aplicabilitat de la mateixa:

"A la vista d'aquestes reflexions i conclusions, es proposa que no seran transmissibles els títols habilitants que emparin el desenvolupament de l'activitat d'habitatge d'ús turístic, així com els relatius a llars compartides, al tenir ambdues tipologies la base de la seva activitat turística sobre l'habitatge. Tot i que en general es parteix del caràcter essencialment transmissible de les llicències, l'article 86.1 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals estableix com a excepció a aquest principi general la possibilitat de no admetre la transmissibilitat de les llicències o autoritzacions en què "el nombre de les que es puguin atorgar es trobi limitat, o quan s'hagin concedit tenint en compte les característiques particulars del subjecte autoritzat." Aquesta limitació vindria justificada, principalment, per dues raons. D'una banda, i en la mesura que el PEUAT limita numèricament les habilitacions de HUT i llar compartida a la ciutat de Barcelona, i en el cas d'aquesta última figura al tenir-se en compte, així mateix, les característiques particulars del subjecte autoritzat, es considera que aquesta mesura és idònia per tal d'evitar que aquestes habilitacions es perpetuïn mitjançant la seva transmissió i propiciar, per tant, l'oportunitat d'entrada de nous operadors al mercat de l'allotjament turístic en l'habitatge. D'altra banda, i lligat amb l'objectiu del PEUAT d'afavorir el dret a l'habitatge, es pretén evitar un increment de valor d'aquells immobles que disposen d'habilitació front als que no en disposen, amb el conseqüent perjudici per al dret a l'habitatge per part de persones

interessades en adquirir o llogar un immoble com a residència habitual i permanent. Aquesta mesura serà aplicable a les habilitacions d'activitats iniciades a partir de l'entrada en vigor del present document."

## **Proposta d'interpretació i determinació**

Els títols habilitants vigents amb anterioritat a l'entrada en vigor del PEUAT mantenen inalterades les condicions que van regir el seu atorgament, aplicant-se aquesta mesura únicament a les noves altes d'HUT i llar compartida que hagin de complir el capítol V.

## **Habitatges d'ús turístic i llars compartides de la normativa del PEUAT.**

### **Entrada en vigor**

Aquesta Instrucció és vigent a partir de la seva publicació en la Gasetta municipal de Barcelona. S'ha de difondre a través del web municipal i s'ha d'inscriure en el Registre Municipal d'Instruccions i Circulars.

Barcelona, 28 de juliol de 2022.