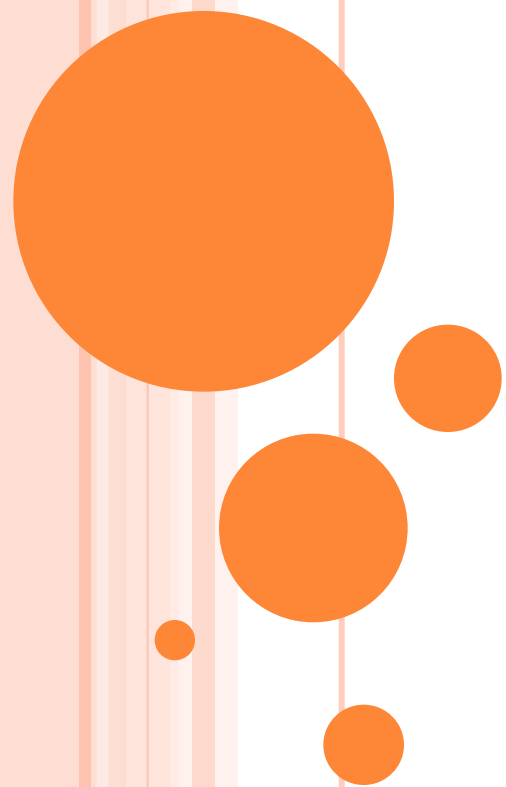


**PLA ESPECIAL  
URBANÍSTIC PER  
A LA REGULACIÓ  
DELS  
HABITATGES  
D'ÚS TURÍSTIC A  
TOSSA DE MAR**



## 1. INTRODUCCIÓ

L'Habitatge d'Ús Turístic, d'acord amb el Títol II de la Llei 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, és aquell habitatge moblat i dotat de tots els aparells i estris necessaris per a la seva ocupació immediata que disposa, per tant de cèdula d'habitabilitat, cedit, sencer, pel seu propietari, directa o indirectament, a tercers, de forma reiterada (més de dues vegades l'any) i a canvi de contraprestació econòmica, per una estada de temporada (un temps continu igual o inferior a 31 dies), en condicions d'immediata disponibilitat.

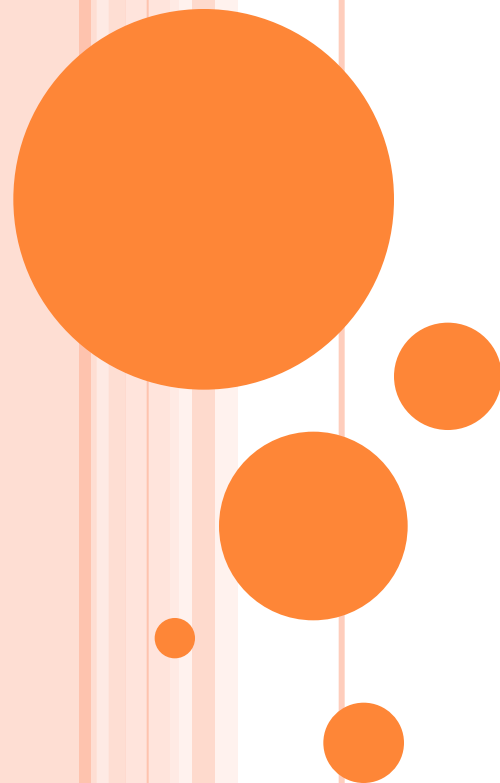
La crisi econòmica ha comportat la proliferació d'aquest tipus d'allotjament en moltes àrees del municipi i amb ella l'aparició de problemàtiques relacionades amb les afectacions reals de l'activitat sobre la població resident habitual, que poden alterar el teixit social existent.

S'ha detectat que l'activitat de l'habitatge d'ús turístic és susceptible de comportar problemes de convivència, especialment quan aquesta conviu en un mateix edifici amb usos d'habitatge habitual o quan s'ubica en immobles en trames urbanes de casc antic i denses (carrers estrets, edificacions antigues, manca d'aïllaments acústics efectius, espais comuns no adequats, etc.) i quan a més no es disposa, en molts dels casos, d'una gestió professionalitzada de l'activitat que es pugui responsabilitzar de la solució dels conflictes que puguin sorgir.

El caràcter eminentment turístic dels habitatges d'ús turístic atorgat per la Llei 9/2011, planteja una problema de compatibilitat d'aquest tipus d'ús amb els regulats i permesos pel POUM per a cada zona del municipi.

Davant aquesta situació es presenta la necessitat, entre d'altres mesures, de reordenar i regular urbanísticament la ubicació territorial en el municipi d'aquest ús turístic per tal d'assolir l'equilibri de l'entorn urbà, entre el dret a l'exercici de l'activitat com a tal i la garantia d'una vila sostenible, especialment per als seus residents habituals.

Aquesta regulació es formula a través del present PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A TOSSA DE MAR com una actuació coordinada amb el planejament urbanístic vigent.



## 2. MARC LEGAL

El present Pla Especial, que té com a finalitat la de regular la relació entre l'establiment i activitat i el seu emplaçament des d'una vessant urbanística, s'emmarca en un complex i complet marc legal que acull des de la normativa comunitària de serveis fins a la normativa sectorial de l'activitat. En concret :

2.1. Marc General. La Directiva Europea sobre els serveis en el mercat interior. Directiva 2006/123/CE

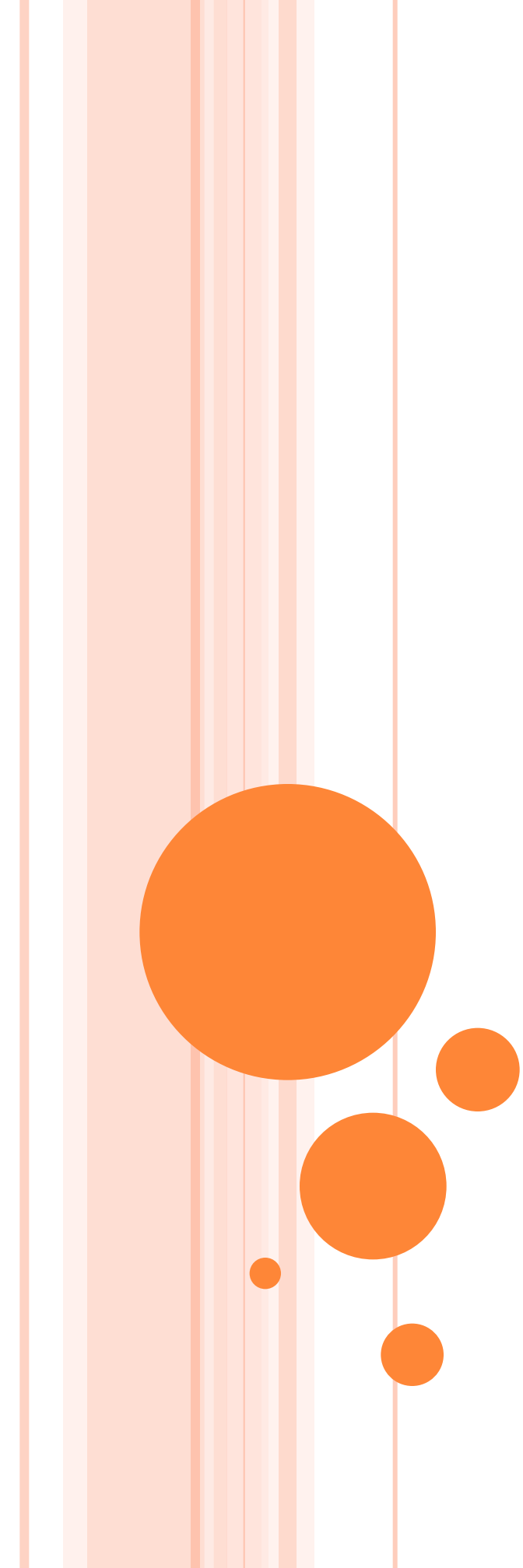
2.1.1. Marc Jurídic

El Tractat de la Unió Europea i més concretament, el seu article 14.2 regula un espai sense fronteres interiors. Per tal d'assolir aquest Mercat Europeu de Serveis s'estableixen com a drets fonamentals de l'operador que es desplaça dins de la Unió Europea per exercir una activitat de serveis, la llibertat d'establiment i la llibertat de prestació de serveis.

Aquestes llibertats vénen, a més, recollides i regulades als articles 43 a 49 de l'esmentat Tractat i no es conceptuen com a llibertats amb caràcter absolut atès que es limiten per raons d'interès general relatives a l'exercici dels poders públics, l'ordre públic, la seguretat pública i la salut pública i tot un conjunt de béns jurídics que són susceptibles de protecció en col·lisió amb la llibertat d'establiment.

En desenvolupament del Tractat de la Unió, s'han anat aprovant diverses directives sectorials, entre elles, en data 12 de desembre de 2006, la Directiva 2006/123/CE relativa als serveis del mercat interior que té com a objectiu establir de forma real i efectiva la llibertat d'establiment i de prestació de serveis en el mercat dels serveis, remouent els obstacles i impediments fins aleshores existents amb que s'han trobat les esmentades llibertats fonamentals consagrades al Tractat.

La lliure prestació de serveis consisteix en el respecte del dret dels prestadors a prestar serveis en un Estat membre diferent d'aquell en el qual estiguin establerts. Tanmateix, la Directiva de serveis exclou del seu àmbit d'aplicació una sèrie d'activitats, entre d'altres, els serveis no econòmics d'interès general, els financers, els serveis i xarxes de comunicacions electròniques, els de



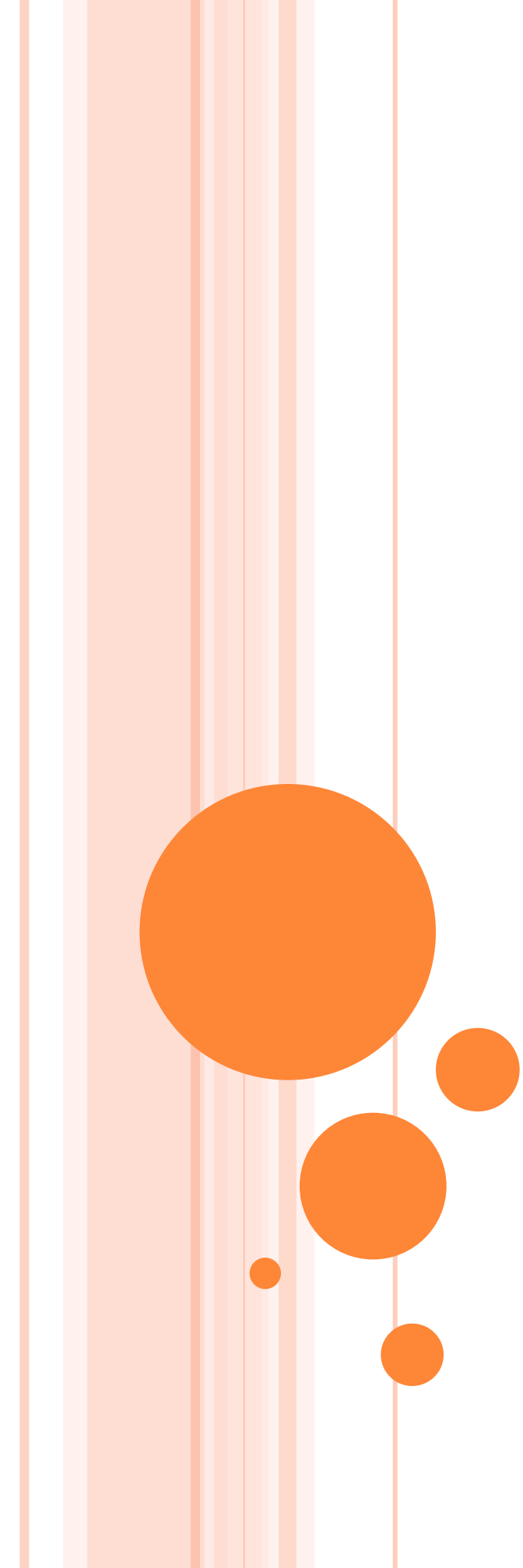
l'àmbit del transport, el de les empreses de treball temporal, els sanitaris, els audiovisuals, les activitats de joc que impliquen apostes de valor monetari en jocs d'atzar, les vinculades a l'exercici de l'autoritat pública, els serveis socials, els de seguretat privats, els prestats per notaris i agents judicials designats mitjançant un acte oficial de l'administració. Tampoc s'aplicarà a la fiscalitat.

Per això, i com a principi general, la Directiva estableix que no caben procediments d'autorització que condicionin la llibertat d'establiment. Altrament, també regula les situacions que poden modular aquest principi general, que vénen determinades per la concurrència de certes condicions, anomenades triple test :

- a) L'absència de criteris discriminatoris,
- b) la necessitat d'existència d'una raó imperiosa d'interès general, i
- c) que l'objectiu perseguit no es pugui aconseguir mitjançant una mesura menys restrictiva, en concret, perquè un control a posteriori es produiria massa tard per ser realment eficaç.

Els règims d'autorització que en el seu cas s'estableixin hauran de basar-se en criteris clars que delimitin la facultat d'apreciació de les autoritats competents per tal de reduir la discrecionalitat i evitar l'arbitrarietat. En síntesi, aquests criteris hauran de ser no discriminatoris, estar justificats en una raó imperiosa d'interès general, ser proporcionats, clars inequívocs, objectius, coneguts i fets públics amb antelació, transparents i accessibles.

De totes les condicions d'aquest triple test, és la relativa a la concurrència de raons imperioses d'interès general la que es converteix en element clau del model regulador previst en la Directiva de Serveis. Aquest concepte recull un llistat que cal entendre'l obert : l'ordre públic, la seguretat pública, la seguretat vial, la protecció civil, la salut pública, la preservació de l'equilibri financer del règim de seguretat social, la protecció dels consumidors, dels destinataris de serveis dels treballadors, les exigències de la bona fe en les transaccions comercials, la lluita contra el frau, la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà (inclosa la planificació urbana i rural), la sanitat animal, la propietat intel·lectual i industrial, la conservació del patrimoni històric i artístic nacional i els objectius de la política social i cultural.



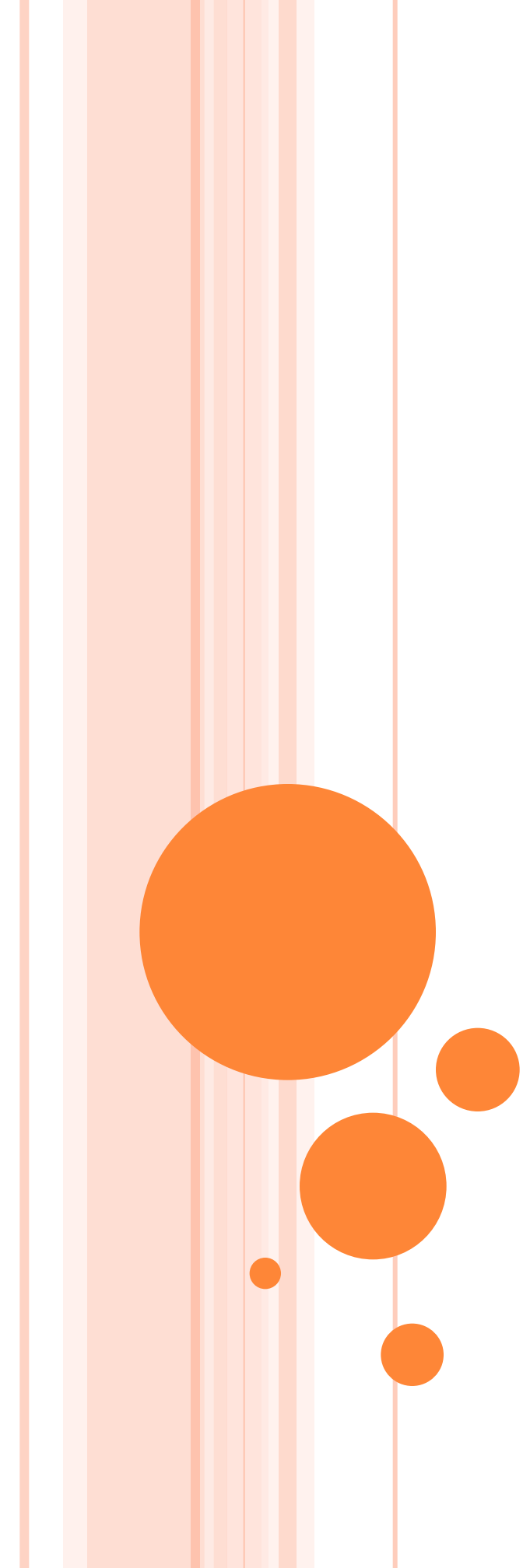
Així mateix, hi ha una sèrie de requisits als quals no es podrà supeditar l'accés a una activitat de serveis o el seu exercici en els respectius territoris, com ara els basats directament o indirecta en la nacionalitat o el domicili social en les societats, entre d'altres. Tampoc no és permesa l'aplicació, cas per cas, d'una prova econòmica consistent a supeditar la concessió de l'autorització a que es demostrï l'existència d'una necessitat econòmica o d'una demanda en el mercat.

N'hi ha d'altres requisits que, malgrat no estar prohibits, cal avaluar-los per comprovar si se supedita l'accés a una activitat de serveis o el seu exercici al seu compliment, com puguin ser: establir límits quantitius o territorials en funció de la població o d'una distància geogràfica mínima entre prestadors, obligació del prestador d'adoptar una forma jurídica particular, un capital mínim o una qualificació professional, prohibició de disposar de diversos establiments en un mateix territori nacional, tenir un nombre mínim de treballadors, de respectar tarifes obligatòries mínimes o màximes i l'obligació que el prestador realitzi altres serveis específics.

Des de l'aprovació de la Directiva de Serveis, totes les administracions públiques han hagut d'adaptar la seva normativa atès que, d'una banda, s'havien de simplificar els procediments i tràmits aplicables a l'accés a una activitat de serveis i al seu exercici; i de l'altra, que calia fer el necessari perquè els prestadors i destinataris poguessin accedir fàcilment a la informació per mitjà de finestretes úniques.

En tractar-se d'una Directiva horitzontal, l'obligació de transposició per part dels Estats membres es torna molt més complexa, ja que la Directiva es refereix a matèries que a vegades són competència de l'Estat i altres de les Comunitats Autònomes i, en molts casos compartides per diversos legisladors i també participades pel poder normatiu de les entitats locals en allò que es refereixi a serveis i activitats del seu interès.

En l'àmbit estatal, l'inici del procés de transposició de la Directiva de Serveis per part del govern espanyol es va iniciar amb l'aprovació de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i al seu exercici; llei de caràcter general, horitzontal i transversal que té per objecte



establir les disposicions necessàries per facilitar el lliure establiment, la lliure circulació de prestadors de serveis, simplificant els procediments i fomentant un nivell adequat de qualitat en els serveis. És una llei bàsica i general en el context del sistema normatiu, reproduïx íntegrament i de forma pràcticament literal les disposicions de la Directiva de Serveis, incloses les referides a la llibertat d'establiment dels prestadors de serveis, sense cap desenvolupament normatiu i, per tant, sense efectuar una transposició formal de la normativa.

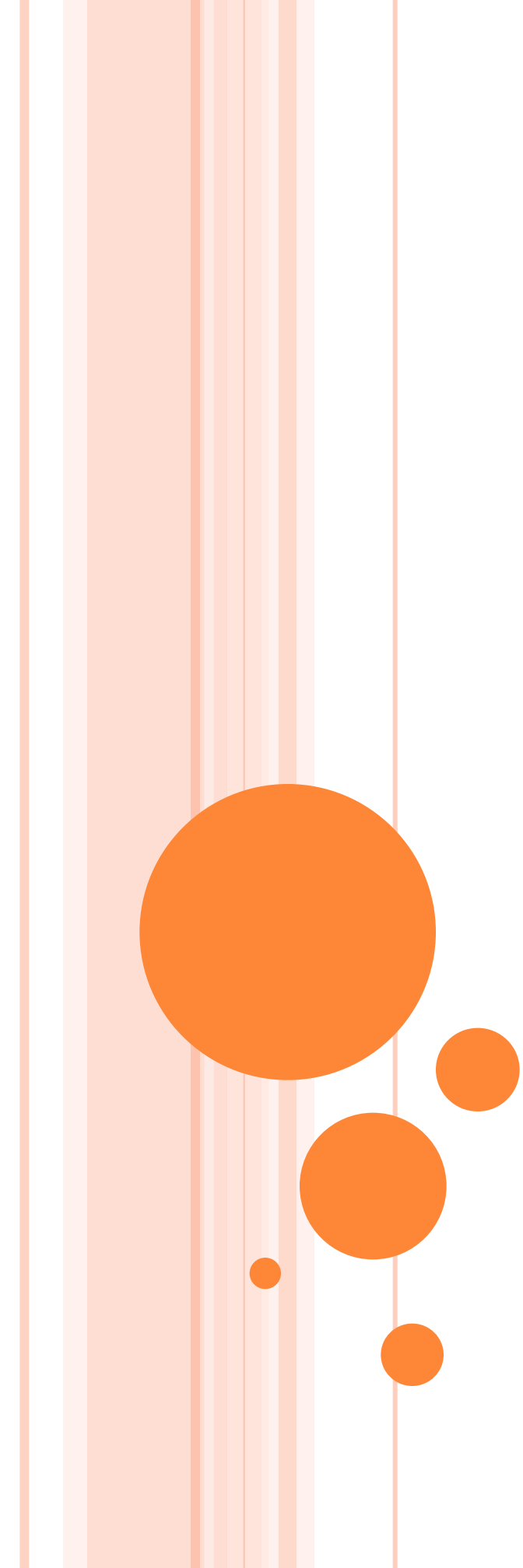
L'operació de transposició de la Directiva de serveis es va completar per part de l'Estat amb altres dues lleis, la coneguda com a Llei Òmnibus, Llei 25/2009 de 22 de desembre de modificació de diverses lleis per a la seva adaptació a la Llei 17/2009, com ara la Llei reguladora de bases de règim local i la Llei de règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú, i la Llei 1/2010, d'1 de març, de reforma de la Llei 7/1996 de 15 de gener del comerç minorista.

En l'àmbit autonòmic, les diferents Comunitats Autònomes, inclosa Catalunya, han aprovat lleis sectorials de transposició de la Directiva de Serveis. Finalment, també en l'àmbit local, els ens locals han hagut de fer un gran esforç atès que són Administracions amb més competència en la normativa afectada.

2.1.2. La Directiva de Serveis i el planejament urbanístic. L'ordenació territorial i urbanística i la protecció del medi ambient com a raons imperioses d'interès general limitadores de la llibertat d'establiment.

El considerant novè de la Directiva de Serveis estableix que aquesta només s'aplica als requisits que afecten l'accés a una activitat o al seu exercici. Per tant, no seria d'aplicació a requisits que responen a una sèrie de normes de caràcter general i imperatives que han de ser respectables tant pels prestadors en l'exercici de la seva activitat econòmica com pels particulars en la seva capacitat privada. Entre aquestes prescripcions estan les normes de trànsit rodat, normes de construcció i, en concret, les relatives a l'ordenació del territori, urbanisme i ordenació rural, així com la regulació de les sancions administratives imposades per no complir les esmentades normes.





En principi, per tant, la resposta a la qüestió sobre l'aplicació de la Directiva de Serveis a l'urbanisme tindria una fàcil resposta i és que no li és d'aplicació.

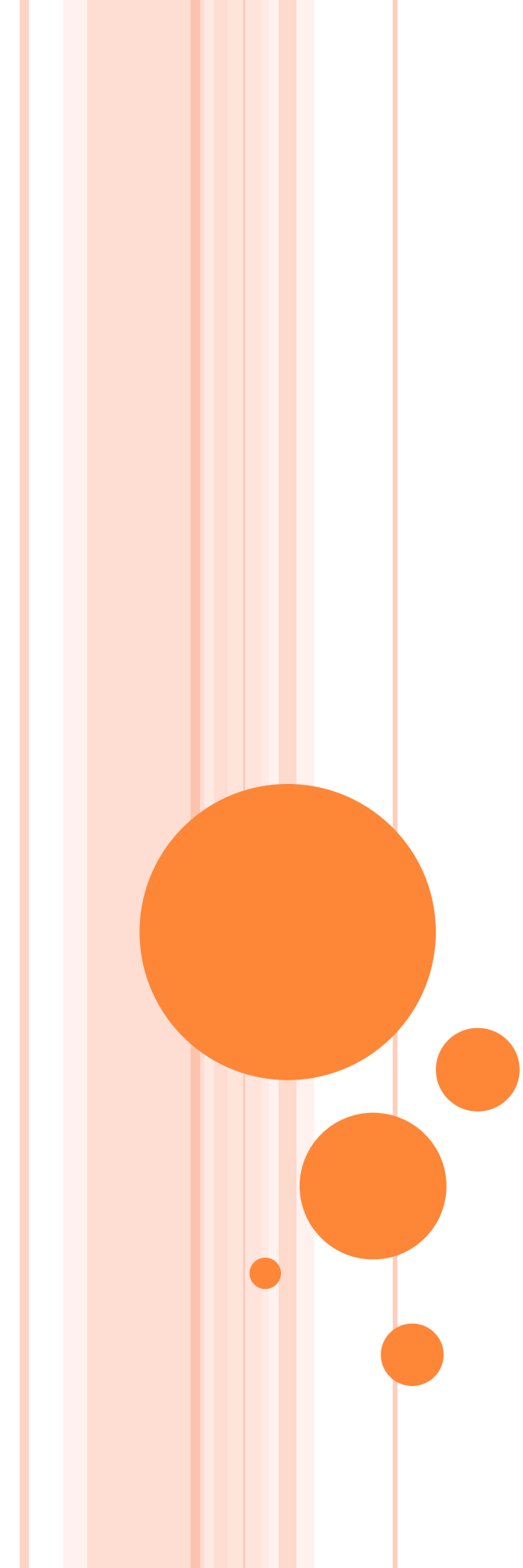
Tanmateix, això és una simplificació que no respon a la realitat per multitud de raons.

En primer lloc, l'urbanisme està indubtablement present en al Directiva de Serveis, atès que la protecció del medi ambient i l'entorn urbà, inclosa la planificació urbana i rural, constitueixen raons imperioses d'interès general que tenen una doble missió: justificar en el seu cas l'establiment del règim excepcional de l'autorització i legitimar l'excepció de la regla del silenci positiu, establint un règim diferent que impedeixi l'obtenció de l'autorització per accedir a l'establiment d'una activitat de serveis.

En segon lloc, cal tenir en compte que fins i tot en el cas d'activitats excloses de l'àmbit d'aplicació, la pròpia Directiva de Serveis assenyala que els Estats membres no poden utilitzar la regulació d'aquestes activitats per restringir la lliure prestació de serveis, sortejant d'aquesta manera les normes establertes en la Directiva.

Cal reiterar que la Directiva de Serveis s'ha de llegir a la llum de la doctrina que ha anat conformant el Tribunal de Justícia de la Unió Europea, en la seva tasca d'interpretació de les normes del Tractat. Així, per exemple, el Tribunal ha posat de manifest que el reconeixement de les llibertats econòmiques no és incompatible amb la possibilitat d'introduir per part dels Estats membres excepcions a aquelles sempre i quan s'apliquin de manera no discriminatòria, que estiguin justificades per raons imperioses d'interès general, que siguin adequades per garantir la realització de l'objectiu que persegueixen i que no vagin més enllà del necessari per assolir l'esmentat objectiu.

Igualment, el concepte de "raó imperiosa d'interès general" contingut en la Directiva de Serveis, s'ha anat conformant amb la jurisprudència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea. La definició d'aquest concepte clau és una qüestió essencial, atès que la seva concurrència justificarà que es puguin posar restriccions a l'exercici de les llibertats econòmiques.



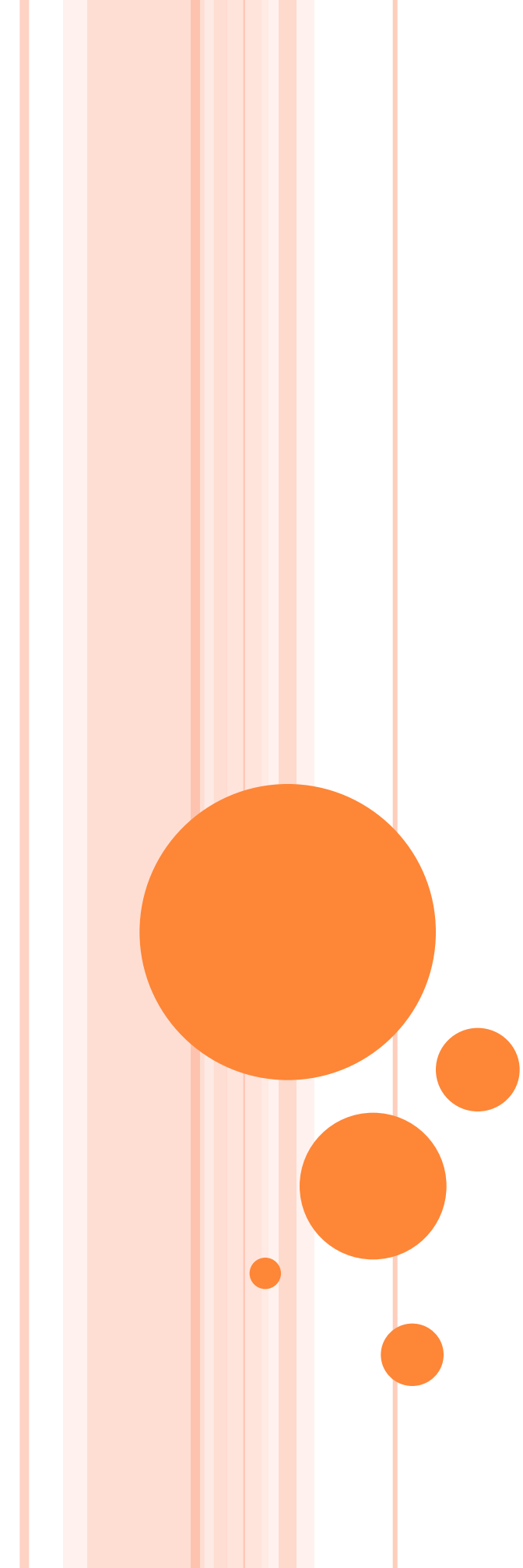
En l'àmbit urbanístic, en conseqüència, les úniques normes urbanístiques que justificarien restriccions a la llibertat d'establiment de serveis són les referides a la protecció de l'entorn urbà, inclosa la planificació urbana i rural, i també les referides a la protecció del medi ambient. Però també les raons imperioses d'interès general que s'al·leguin han de ser adequades per a la realització de l'objectiu que han de perseguir. Així, la protecció de l'entorn urbà i el medi ambient han de tenir, entre d'altres objectius, el d'aconseguir un desenvolupament sostenible. En conseqüència, és necessari procurar un desenvolupament equilibrat i sostenible, especialment mitjançant el reforç de la cohesió econòmica i social. Igualment, cal una adequada política mediambiental.

Des del Tractat d'Amsterdam, la política de medi ambient cobra una importància encara més gran dins de les polítiques comunitàries. En l'execució de les polítiques i activitats comunitàries han de ser integrades les exigències de la protecció del medi ambient, especialment, en allò relatiu a la promoció des desenvolupament sostenible. Es comencen a incloure llavors disposicions sectorials que insisteixen especialment en la connexió de la política de medi ambient amb l'ordenació del territori i amb l'ús del sòl.

La recerca d'un equilibri entre el desenvolupament econòmic i el respecte al medi ambient s'ha anat incorporant a diverses normatives internacionals. El desenvolupament sostenible és el concepte nuclear del Dret Ambiental del nostre temps, entès com el desenvolupament que satisfà les necessitats del present sense posar en perill la capacitat de les generacions futures per satisfer les seves pròpies necessitats. El desenvolupament sostenible inclou no només un desenvolupament econòmic respectuós amb el medi ambient i que conservi per a les generacions futures els recursos actuals, sinó també un desenvolupament territorial equilibrat.

En un àmbit més proper, la normativa urbanística més recent, tant l'estatal (Real Decreto 2/2008, de 20 de juny, Text Refós de la Ley del Suelo), com l'autonòmica (Text Refós de la Llei d'Urbanisme) parteixen des d'una nova perspectiva, distinta a la tradicional, que implica un punt de vista diferent de l'Urbanisme, fonamenta sobretot en el dret a un medi ambient adequat.



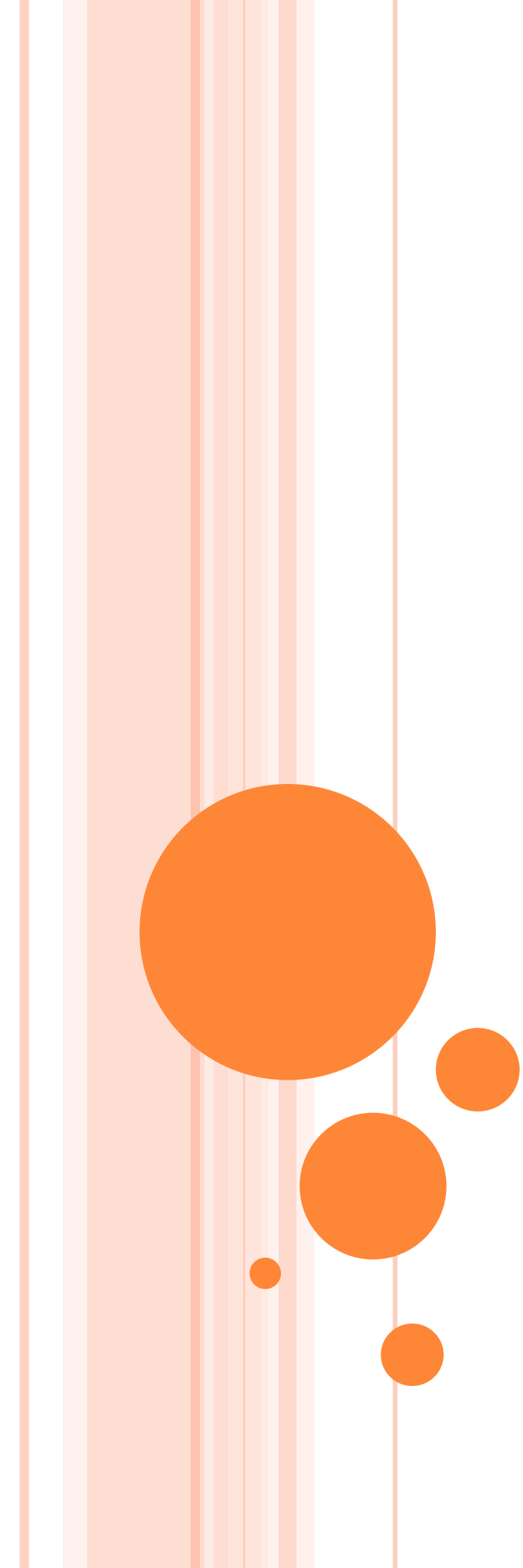


La legislació urbanística reitera en nombroses ocasions expressions que insisteixen en aquesta idea: ús racional dels recursos naturals; protecció del medi ambient, prevenció i reducció de la contaminació; mesures de conservació i millora de la natura, la flora i la fauna i la protecció del paisatge, domicili lliure de soroll i altres immissions contaminants.

El Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme determina com a un dels principis generals de l'actuació urbanística que "El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com a la utilització racional del territori i del medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures" (article 3). Així mateix, "les Administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics" (article 9).

D'altra banda, l'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic està actualment integrada en el procediment d'elaboració dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació de plans i programes (article 86bis TRLUC).

El planejament urbanístic esdevé, per tant, un instrument idoni per regular l'ordenació dels usos, inclosos els comercials, els de pública concurrència, hoteleria i altres activitats sense que el reconeixement de la llibertat d'establiment en suposi un obstacle a priori, sempre que aquesta planificació es faci dins de certs límits, sense incórrer en excessos, és a dir, que existeixi un interès general; que concorrin motius urbanístics, com ara la preservació del cas antic, problemes d'accessibilitat, estacionament i serveis requerits per a la implantació de determinades activitats; la necessitat d'equilibrar els usos de pública concurrència, hoteleria i altres activitats amb l'existència d'un teixit urbà que ha d'estar, també, al servei dels residents; que es justifiqui la intervenció del planejament urbanístic limitant-se a qüestions d'ubicació territorial, usos permesos, usos exclosos etc. i finalment que es doni la proporcionalitat entre la raó urbanística, en virtut de la qual s'adopta determinada previsió i la mesura adoptada per aconseguir la seva satisfacció.

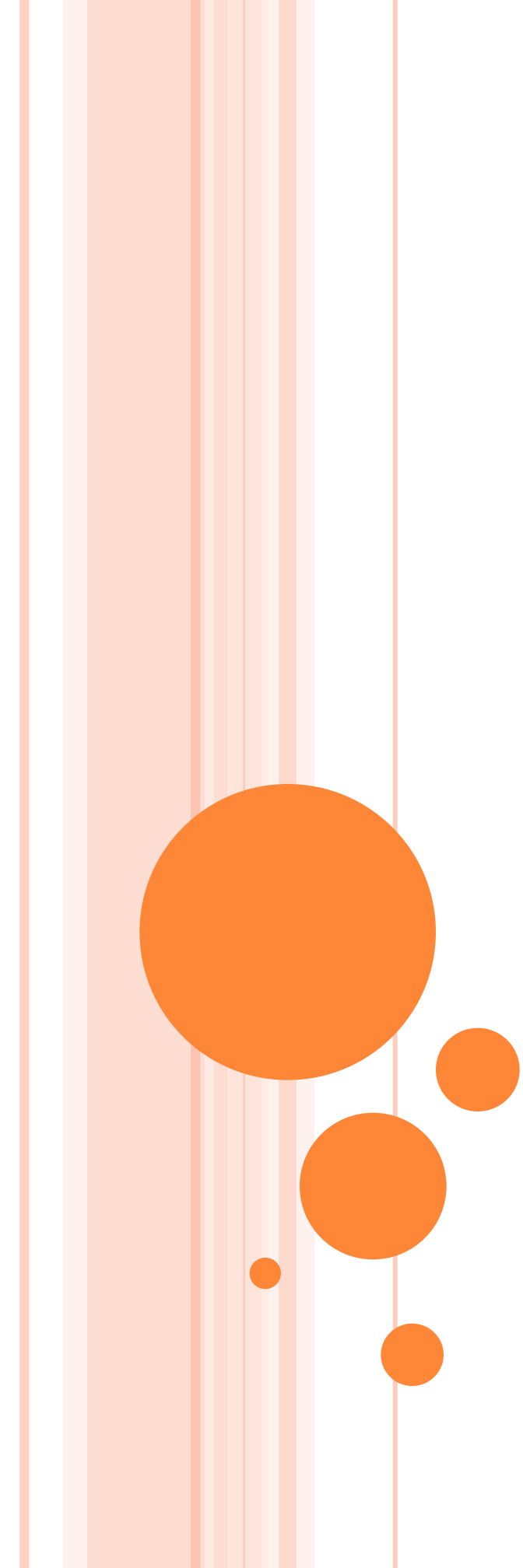


Altra novetat de la Directiva de Serveis és l'exigència als Estats membres d'un procés d'autoavaluació per determinar si ens els seus ordenaments jurídics respectius se supedita l'accés a un activitat de servei o al seu exercici al compliment d'una sèrie de requisits no discriminatoris, com a límits quantitius o territorials i, concretament, límits fixats en funció de la població o d'una distància mínima entre prestadors o el compliment d'una densitat màxima, per exemple. Aquests requisits, cas de donar-se, hauran de ser en tot cas no discriminatoris, ni directa ni indirectament, en funció de la nacionalitat; hauran d'estar justificats per una raó imperiosa d'interès general; hauran de ser adequats per garantir la realització de l'objectiu perseguit i que no vagin més enllà del necessari per aconseguir aquest objectiu, de manera que no puguin ser substituïts per altres mesures menys restrictives que permetin obtenir el mateix resultat. Per tant, s'instaura el principi de proporcionalitat, en virtut del qual únicament es podrà recórrer a l'establiment d'un règim d'autorització quan una altra mesura menys restrictiva sigui insuficient per garantir el control dels poders públics.

D'una banda, si bé correspon a l'Administració que invoca una raó imperiosa d'interès general per justificar una restricció a la llibertat d'establiment i la lliure prestació de serveis i demostrar que la seva normativa és apropiada i necessària per assolir l'objectiu legítim perseguit, aquesta càrrega de la prova no pot arribar fins el punt d'exigir que es demostrï de forma positiva que cap altra mesura imaginable permetria assolir aquest objectiu en les mateixes condicions.

2.1.3.El Pla especial per a la regulació dels HUTs de Tossa de Mar com a instrument urbanístic limitador de la llibertat d'establiment.

La prohibició de supeditar l'accés a una activitat de serveis o al seu exercici en un territori des d'un vessant estrictament econòmic o una demanda de mercat no afecta als requisits de planificació que no siguin de naturalesa econòmica sinó que protegeixin objectius de raons imperioses d'interès general. Per tant, en cap cas va contra la Directiva Europea, la planificació urbana que tingui com a objectiu la protecció del medi ambient i l'entorn urbà i que incorpori restriccions a la llibertat d'establiment, sempre que siguin proporcionades i no discriminatòries.

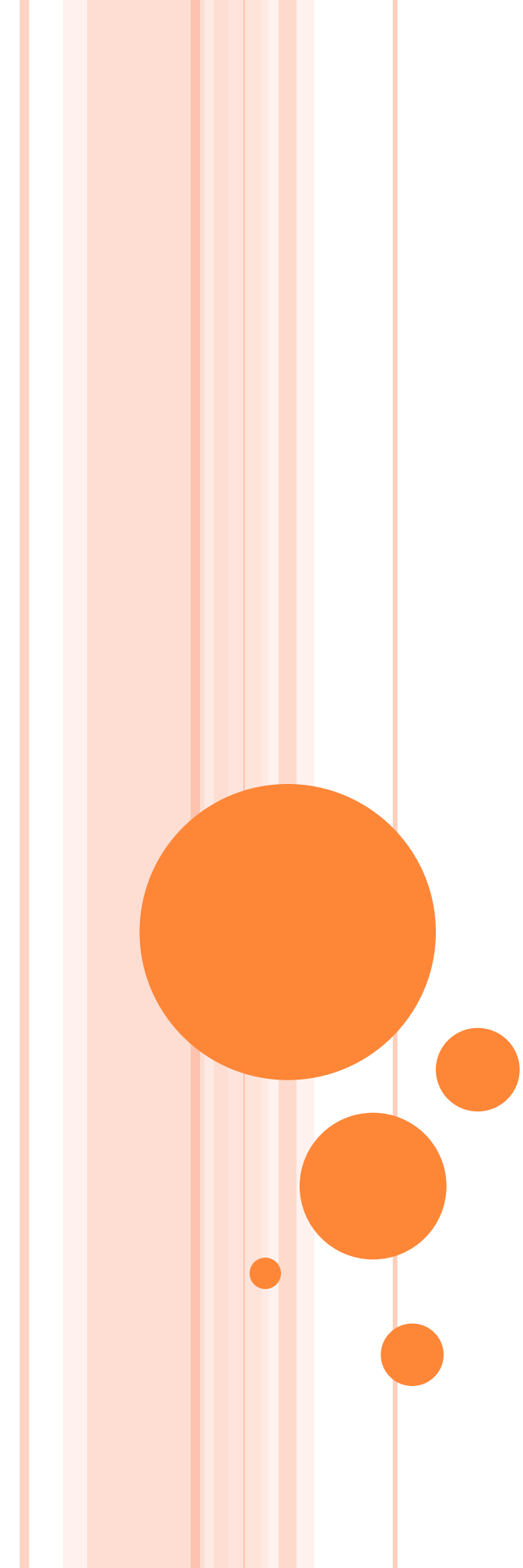


En Pla especial estableix, per la seva pròpia naturalesa, determinades restriccions a la llibertat d'establiment i de lliure prestació de serveis però aquestes no constitueixen cap discriminació, ni tan sols indirecta, basada en la nacionalitat. Es fonamenten i justifiquen en raons d'interès general, particularment, la protecció del medi ambient i l'ordenació del territori. A més són adequades per garantir la realització dels objectius perseguits i no van més enllà del necessari per assolir-los. Les restriccions que es contenen en el Pla es fonamenten en criteris com la convivència ciutadana, la demografia, la densitat de població, la relació entre població flotant i residencial, l'optimització de la utilització dels espais públics, el medi ambient i la mobilitat.

Així, mitjanant el Pla Especial s'afronta la regulació de l'activitat d'habitatge d'ús turístic, amb l'obligació de garantir el manteniment de l'equilibri entre la llibertat en la prestació de serveis i altres béns jurídicament protegibles, com la convivència ciutadana, l'ús equilibrat dels espais públics, el paisatge urbà i el medi ambient. En aquest àmbit es considera que no es pot establir una llibertat absoluta ja que aquests béns jurídics necessiten ser protegits per part dels poders públics.

La relació equilibrada entre l'ús del sòl i l'urbanisme i, especialment, el turisme, i el respecte al medi ambient constitueix avui dia una prioritat per a qualsevol territori per assolir l'objectiu del desenvolupament sostenible. En l'actualitat, el model de sostenibilitat que s'hauria de plantejar no pot prescindir de les limitacions que permeten protegir el medi ambient. Entre aquestes limitacions, cal destacar la necessitat de planificar i gestionar el desenvolupament sostenible.

Els Plans especials de regulació d'usos actuen sobre una trama urbana heterogènia, àmplia i complexa com és tot el municipi de Tossa de Mar. Cal per tant assolir una ubicació coherent i equilibrada en el territori de les activitats i, per tant, cal establir un equilibri que distribueixi els usos en el mateix i garanteixi la seva sostenibilitat mediambiental, amb l'objectiu de respectar la vida dels residents.



En aquest sentit, el present Pla Especial ordena la incidència i els efectes urbanístics, mediambientals i sobre el patrimoni urbà que l'activitat dels habitatges d'ús turístic produeix en el territori, mitjançant la regulació de la seva intensitat i les condicions físiques del seu desenvolupament en funció de densitats, tipus d'entorn i teixit urbà i altres circumstàncies anàlogues. Més en detall cal indicar que la regulació del present Pla especial s'estableix en base al principi d'admissió de l'activitat si bé condicionada, tractant-se de condicions tals com la densitat (màxima per illa o per nombre d'establiments per zones) o la necessitat de la no convivència amb usos d'habitatge habitual.

Les condicions d'admissió són limitacions que efectivament s'imposen sobre la lliure prestació de serveis, però es troben fonamentades en la protecció mediambiental i l'ordenació del territori, així com en garantia de la convivència ciutadana, en un municipi com Tossa de Mar amb evident dificultat des del punt de vista de convivència d'usos, espai públic i ciutadans, amb la finalitat de la recerca d'un equilibri en la seva existència.

Aquestes eines limitadores cal considerar-les adequades en ordre a la consecució dels objectius que es persegueixen i no van més enllà del que és estrictament necessari per assolir-los ja que no responen en cap cas a raons de política econòmica, comercial ni turística.

## 2.2. Normatives urbanístiques i sectorials.

El Present Pla Especial es redacta en desenvolupament de les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Altrament, per la vessant urbanística s'empara en el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, el Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

I per la vessant sectorial, la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge modificada per la Llei 9/2011, de 29 de desembre de promoció de l'activitat econòmica i el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

### 3. ANTECEDENTS

#### 3.1. La regulació dels habitatges d'ús turístic a Catalunya

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, va regular per primera vegada l'ús turístic de l'habitatge creant la figura de l'habitatge d'ús turístic, i va atorgar als ajuntaments la competència per a habilitar aquest ús. Tot i així, en el marc d'aquella llei, aquesta nova modalitat d'allotjament turístic quedava paradoxalment fora de les competències de la Direcció General de Turisme, atès que no passava a formar part de les contemplades per la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya.

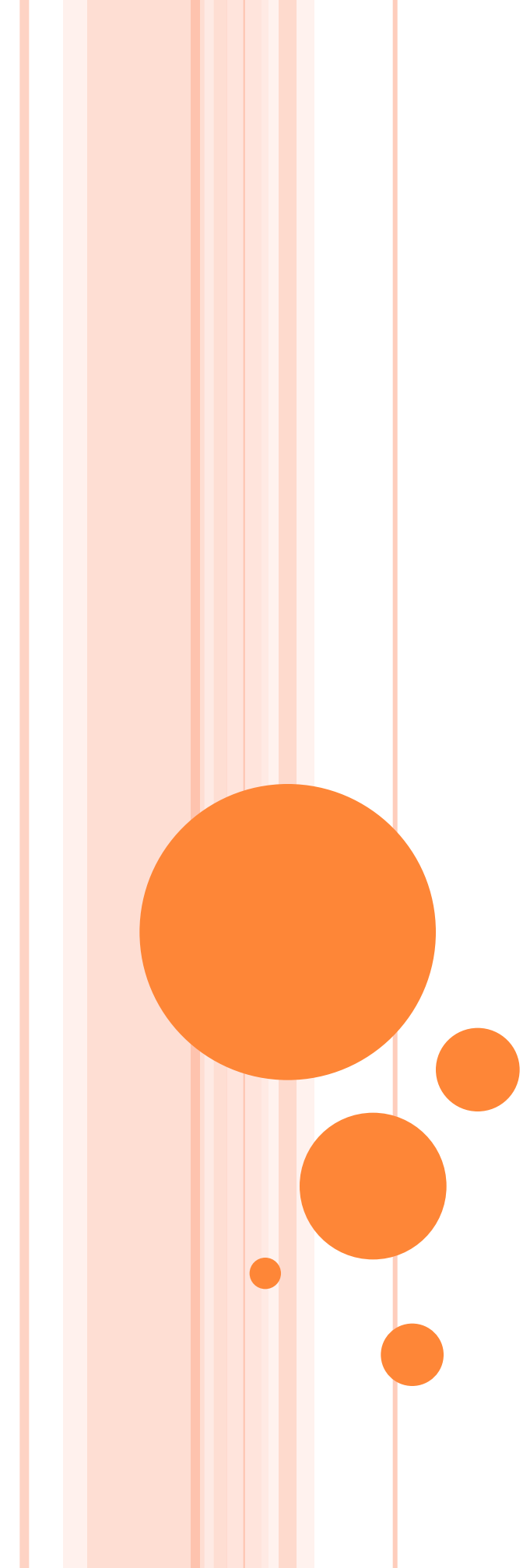
No va ser fins el 2011 quan, a través de la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de Promoció de l'Activitat Econòmica (Llei Òmnibus), es va modificar la llei de turisme incorporant els habitatges d'ús turístic a l'oferta turística reglada, per tal de “*dotar de seguretat i qualitat al sector*”. L'aprovació conseqüent del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic va regular aquesta incorporació.

D'altra banda, l'any 2012, amb la Llei 5/2012, del 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics, va aparèixer un factor que ha estat decisiu per a l'impuls de la regulació d'aquesta nova modalitat d'allotjament turístic. L'aprovació de l'impost turístic ha reforçat la importància d'aquesta regularització, tant per a millorar l'obtenció dels ingressos com per combatre l'oferta deslleial. Això ha suposat que a Tossa de Mar, des de l'1 de gener de 2012 fins 31 de octubre de 2014, s'ha donat d'alta 494 habitatges d'ús turístic habilitats, el que suposa 2.648 places d'allotjament.

En data de 30 de gener de 2014 ha estat publicada en diari oficial la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic que afegeix un nou apartat 5 a l'article 73 de la Llei de Turisme de Catalunya (Registre de Turisme de Catalunya), amb el següent literal:

*“El número d'inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya de les empreses i els establiments turístics ha de constar en tota mena de publicitat que els anunciï.”*





Aquesta mesura legislativa ha estat impulsada per tal que les administracions públiques disposin d'una eina que augmenti l'efectivitat en la persecució de l'oferta il·legal allotjament turístic a Catalunya, específicament, en l'àmbit dels habitatges d'ús turístic i els establiments d'apartaments turístics.

La inscripció dels habitatges d'ús turístic en el Registre de Turisme de Catalunya (RTC) es realitza d'ofici per l'administració turística de la Generalitat de Catalunya, i s'efectua a partir de la comunicació d'inici d'activitat que fan els propietaris davant l'Ajuntament. Aquest, al seu torn, trasllada a l'administració turística de la Generalitat de Catalunya aquesta comunicació, als efectes de la seva corresponent inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya. Un cop inscrit en el Registre, l'habitatge d'ús turístic rep un número d'inscripció (codi RTC). Aquest número d'inscripció es notifica a la persona propietària de l'habitatge.

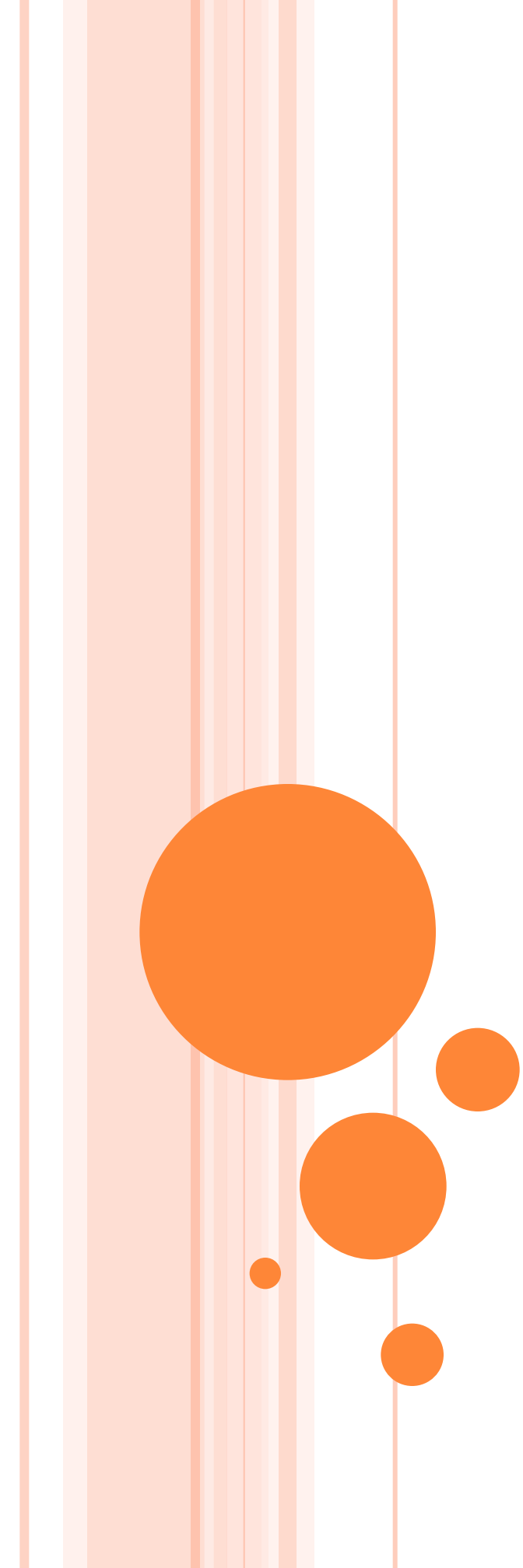
En tota publicitat d'habitatges d'ús turístic situats en un mateix edifici o immoble caldrà, com mínim, assenyalar el nombre exacte d'habitatges existents en l'immoble o edifici, amb els seus codis RTC corresponents.

### 3.2. L'experiència de Barcelona

El gran atractiu turístic de Barcelona i més en concret de Ciutat Vella, que propicià des de fa una dècada una modificació progressiva de l'ús de l'habitatge com a habitatge d'ús turístic, fou el detonant per a que el Districte s'acostés a la problemàtica ja des de el Pla d'usos aprovat l'any 2005. Aquesta circumstància en relació a l'habitatge, que es podria considerar positiva des del punt de vista del manteniment de les edificacions del barri, ha anat generant també una de les problemàtiques més sensibles per al veïns del Districte.

La proliferació de la ubicació en el territori d'aquests habitatges (HUT) ocasiona puntualment molèsties al veïnatge fruit de la seva temporalitat limitada i la dinàmica no compatible del seu usuari tipus amb la vida quotidiana del barri. Però també ocasiona altres fenòmens indirectes com són el de l'augment dels preus de l'habitatge per sobre de les possibilitats dels residents, la disminució del parc disponible com a habitatge principal, l'alteració del comerç que mica en mica s'allunya de l'anomenat comerç de proximitat i en general la degradació de la qualitat ambiental dels espais públics.



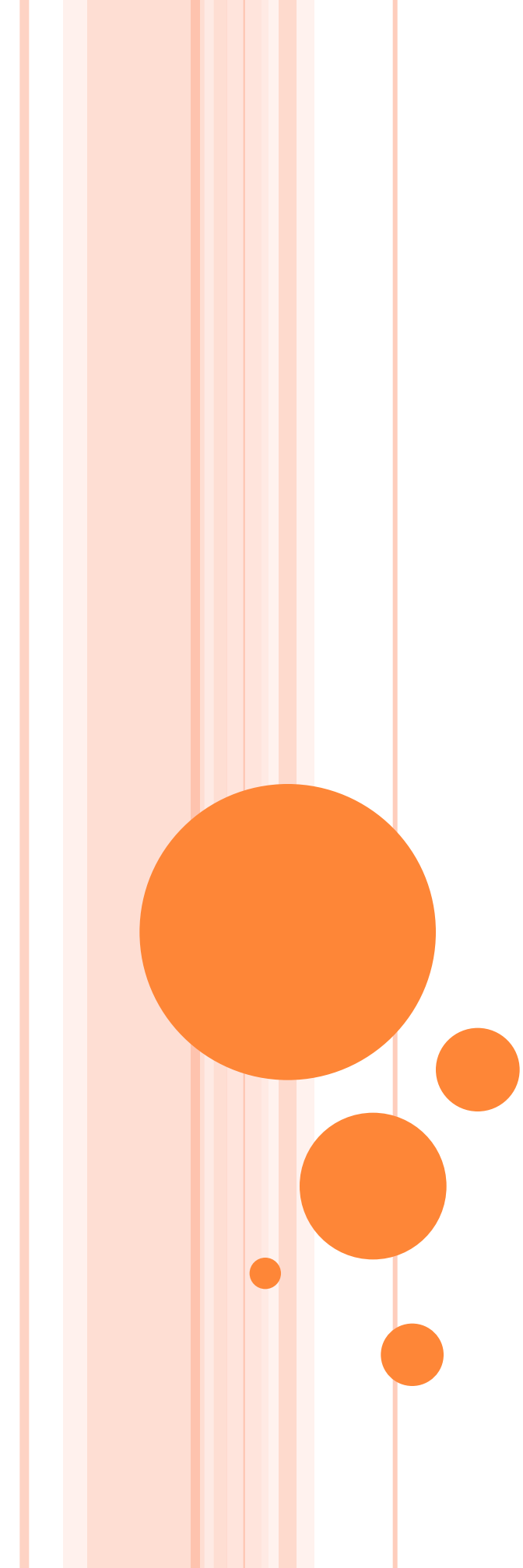


El Districte de Ciutat Vella lidera des de fa molt de temps la màxima concentració d'aquests habitatges a la ciutat de Barcelona el que ha demandat des de fa temps la formalització d'un model per a evitar-ne la seva concentració territorial i propiciar un millor equilibri territorial municipal. Amb aquest esperit es va afrontar el Pla d'usos de Ciutat Vella de l'any 2010 en el que es va establir per primera vegada la obligació de situar els HUTs en edificis complets i el bloqueig de noves llicències més enllà de les ja regularitzades (616 HUTs) per l'aplicació d'una disposició del Pla d'usos de l'any 20053. El Pla d'usos modificat l'any 2013 va afegir a més el límit de sis anys per a situar tots els HUTs habilitats en edificis complets més enllà del qual se n'extingia l'activitat i la obligació de la obtenció d'una llicència urbanística prèvia per a aquests edificis.

L'aplicació de la normativa del Pla d'usos durant el termini de vigència en relació als Habitatges d'ús turístic ha estat positiva des del punt de vista de la professionalització de l'activitat i de la gradual incorporació dels HUTs existents en edificis complets o sense habitatges de caràcter principal però ha estat a voltes contraproduent en el sentit que ha ocasionat l'augment de les habilitacions en barris propers que no disposen de restriccions urbanístiques amb un efecte negatiu també per a la població resident. El barri del Poble Sec n'és un exemple molt evident.

Per altra banda la obligació de la obtenció prèvia d'una llicència urbanística per a destinar l'edifici a Habitatges d'ús turístic, o altres usos compatibles tret de l'habitatge principal, esta ja supeditant i comprometent alguns edificis a aquest destí. Una anàlisi d'aquestes 36 llicències concedides durant la vigència del Pla d'usos de Ciutat Vella 2010, ens porta a les següents consideracions:

1. La llicència urbanística no contempla el nombre d'habitatges que conté l'edifici. Per tant, a través de les dades cadastrals s'ha determinat el nombre d'habitatges existents en l'actualitat. Tot i que cal fer alguna interpretació de les dades que ens ofereix la fitxa cadastral de cada edifici (s'han de desagregar les "vivendes" de les "entitats") es pot arribar a la conclusió que els 36 edificis amb llicència contenen 328 entitats de les quals 271 són habitatges.



2. D'aquests 271 habitatges, 106 ja es destinen actualment a HUT i per tant tenen l'habilitació concedida. Resten per tant 165 habitatges que no es poden destinar a habitatge principal i que per tant estan lliures per a poder-se destinar a HUT, o altres usos compatibles. Recordem que per a poder-se destinar a HUT cal una baixa d'un altre habitatge que estigui actualment habilitat com a tal, d'acord amb l'actual Pla d'usos.

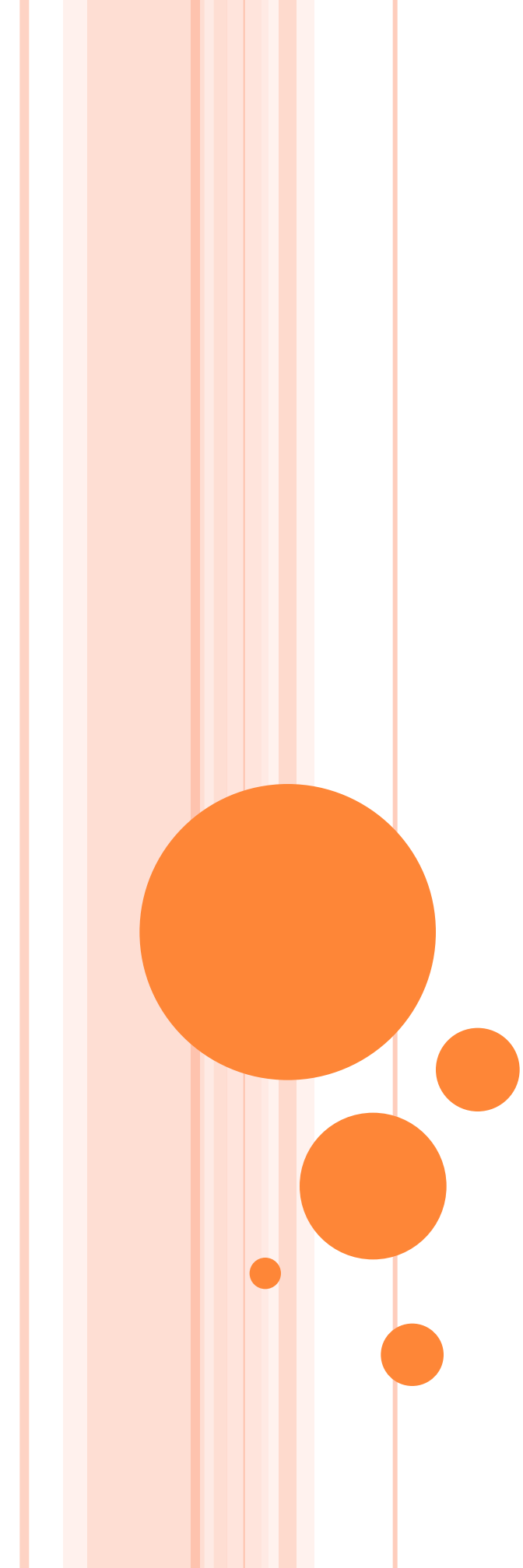
3. La obligació establerta en el Pla d'usos d'aportar una baixa de llicència d'HUT per a obrir-ne un de nou en un edifici que tingui el caràcter de complet limita el nombre màxim d'establiments per al Districte (604 HUTs segons les darreres dades). Això vol dir que, d'acord amb els requeriments del Pla d'usos cal que es donin de baixa 165 HUTs (un 33'13% dels que no disposen de llicència urbanística en l'edifici que ocupen), per a que es puguin omplir els edificis que sí disposen d'una llicència urbanística.

Aquesta és una casuística que apareix a Ciutat Vella pel fet de tenir la seva pròpia regulació dels HUTs a través del Pla d'usos del districte i per tant cal tenir en compte aquesta situació especial en el moment de refondre i unificar la regulació en un document de ciutat com el que es concreta en el present document.

La resta de dades del districte en relació als HUTs es tracten en l'apartat 4 de la present memòria utilitzant els mateixos paràmetres comuns d'anàlisi. Malgrat tot cal tenir molt en compte que les dades analitzades es basen únicament en les habilitacions regularitzades abans del 2010, per la qual cosa les xifres a Ciutat Vella són de difícil comparació o homologació amb la resta de dades de la ciutat.

### 3.3. El tractament dels Habitatges d'ús turístic en altres ciutats.

A través d'un estudi de benchmarking encarregat per l'Ajuntament de Barcelona s'ha fet un sondatge del tractament d'aquests tipus d'habitatge de vacances, estacional o temporal a ciutats de forta demanda turística. Es tracta de les ciutats de París, Berlín, Roma i Nova York en les que en diferents graus es regula i es limita la seva proliferació. L'estudi és un exhaustiu anàlisi de dret comparat de la regulació en els diferents països i ciutats i analitza també la viabilitat jurídica del tractament dels HUTs més enllà de la regulació pròpiament urbanística del present document.



A efectes del present Pla especial doncs ens interessa avaluar les iniciatives de regulació dels HUTs a diferents ciutats, el resum de les quals l'extraiem de l'estudi encarregat per l'ajuntament de Barcelona.

En les ciutats objecte d'anàlisi existeix normativa que regula la figura dels HUT, no obstant l'àmbit territorial que abasten les diferents normes és molt divers. Així, a París la normativa és d'àmbit estatal i municipal; a Roma la normativa és d'àmbit regional; a Berlín trobem normativa federal i local; i per últim, a Nova York trobem normativa regional (de l'Estat de Nova York) i local.

Adicionalment, cal tenir present que les normes estrangeres analitzades que contenen regulació sobre la figura dels HUT no són, en la seva gran majoria, específiques sinó genèriques, és a dir, són normes que tenen un àmbit d'aplicació que no se cenyeix exclusivament a aquesta qüestió.

En el cas de Catalunya succeeix el mateix ja que l'àmbit d'aplicació del Decret 159/2012 no només abasta els HUT sinó que també fa referència a altres tipus d'establiments d'allotjament turístic (apartaments turístics, establiments hotelers, establiments de càmping, etc.).

D'altra banda, la regulació dels HUT es fa, en alguns casos, a través de normativa urbanística i, en d'altres, a través de normes en matèria d'habitatge i de turisme.

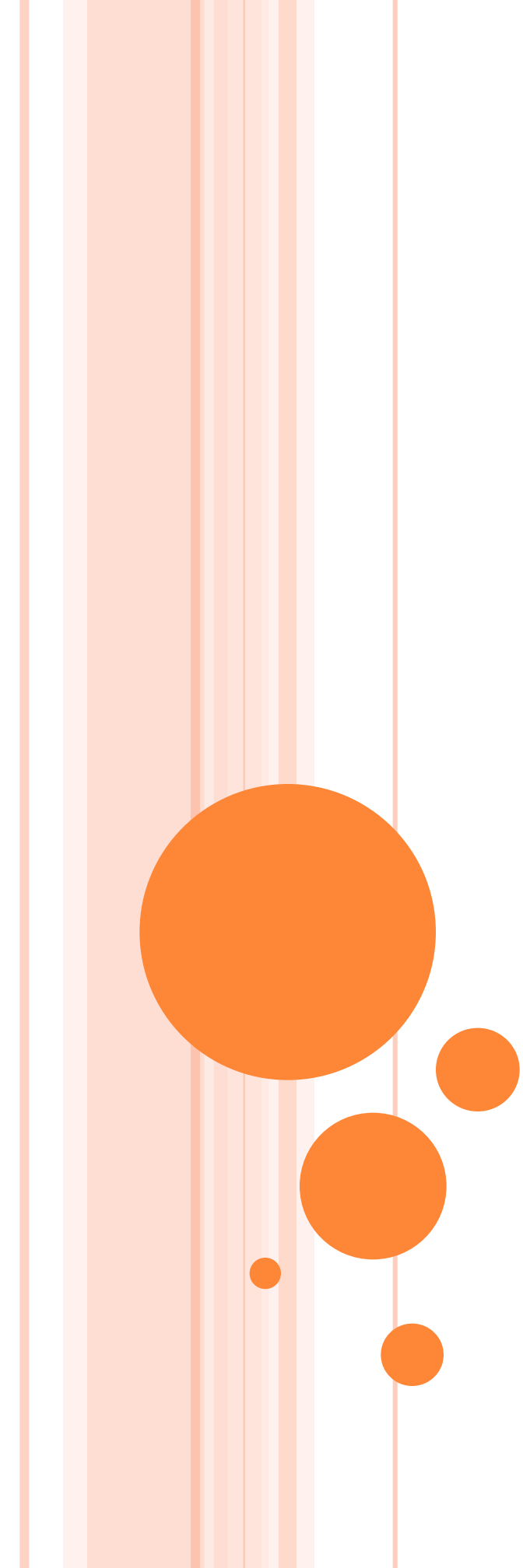
Per tal de conèixer en quina d'aquestes matèries s'enquadra la regulació dels HUT en algunes de les ciutats seleccionades, analitzarem les principals normes que els regulen. Així, per exemple:

### **Berlín**

A Alemanya la diferencia entre els habitatges residencials i els habitatges secundaris es recull, principalment, al que es pot traduir com a Codi Federal de la Construcció i al Decret relatiu a l'ús dels edificis.

No obstant, Berlín té normativa local pròpia que defineix i regula l'ús del sòl a la ciutat. Concretament, aquesta norma és la Llei de Prohibició de l'Ús Indegut.

Com es pot veure, els HUT estan regulats, principalment, en normativa urbanística i també en matèria d'habitatge.



La raó principal de la regulació dels HUT a Berlín és evitar la reducció del número d'habitatges assequibles destinats a residència permanent a la ciutat i, per tant, evitar una davallada de pisos en el mercat immobiliari. El que es pretén és garantir una oferta suficient i adequada d'habitatges amb la finalitat d'evitar que els preus dels lloguers pugin i que com a conseqüència els habitants de la ciutat amb recursos econòmics limitats hagin d'abandonar els seus immobles per raons econòmiques.

Addicionalment, amb la regulació dels HUT també es pretén mantenir l'estructura social en determinades zones residencials a fi i afecte de protegir determinats barris de la ciutat (com per exemple el barri de Pankow, on el lloguer d'HUT per una estança inferior a 28 dies està prohibit de forma expressa).

En definitiva, per tal de dur a terme l'activitat d'HUT a Berlín és necessari el següent:

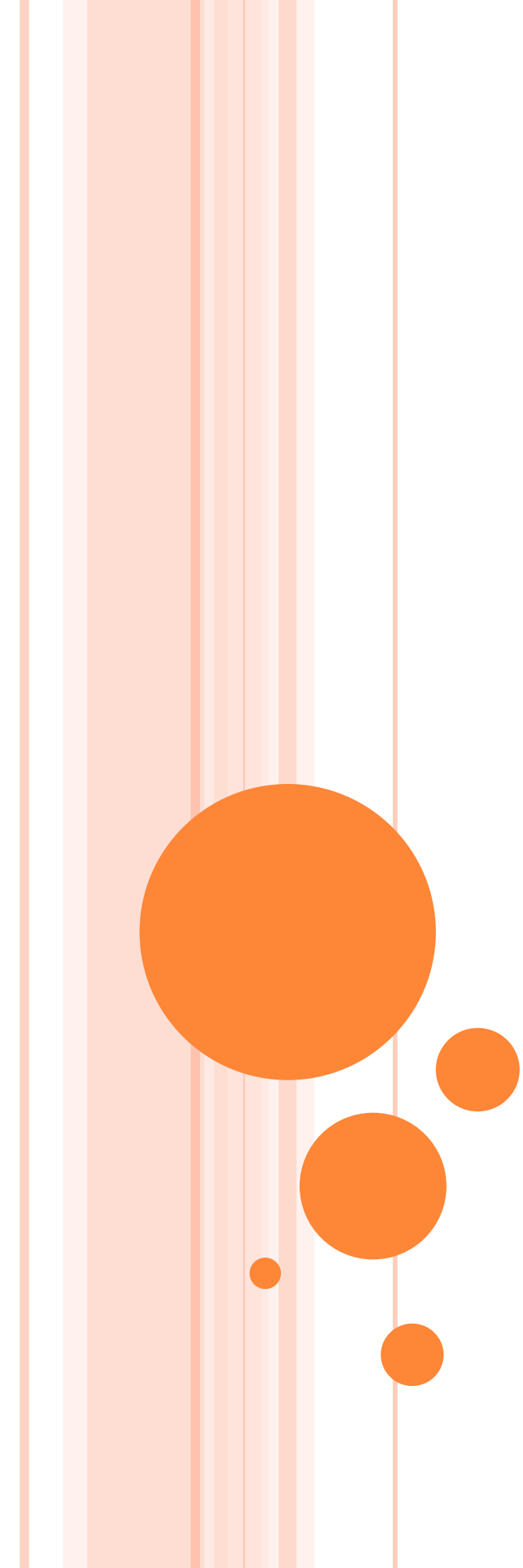
- a) Sol·licitar un canvi d'ús de l'habitatge de residencial permanent a secundari, en cas que sigui necessari.
- b) Que l'habitatge no estigui situat en algunes de zones on s'hagi previst que hi ha escassetat d'habitatges residencials (actualment, les autoritats alemanyes han establert que hi ha escassetat d'habitatges a tota la ciutat de Berlín).
- c) Pagar una taxa per a compensar el canvi d'ús de residencial permanent a secundari (5 euros per metre quadrat compensat).

### **Nova York**

Els HUT estan regulats per la Llei de l'Habitatge de l'Estat de Nova York i per les Lleis fiscals de l'Estat de Nova York i de la ciutat de Nova York.

En virtut d'aquesta Llei, a Nova York és il·legal el lloguer d'HUT, en edificis de tres o més unitats per un període inferior a 30 dies, a visitants transitoris, sempre i quan no s'apliqui cap de les excepcions previstes a la menciona Llei i que ja hem vist abans.

Les lleis fiscals de l'Estat i la ciutat de Nova York, també regulen l'activitat des d'un punt de vista fiscal.



En aquest cas, els HUT és regulen en una norma en matèria d'habitatge i en normativa purament fiscal.

La Llei de l'habitatge de l'Estat de Nova York es va crear amb la finalitat de combatre els lloguers a curt termini en habitatges residencials i acabar amb el funcionament del que qualifiquen com a “hotels il·legals”.

Un altre dels objectius que es volia assolir amb la regulació dels HUT també era el de reduir l'escassetat d'habitatges assequibles. I és que, com succeeix a Berlín, la propagació d'aquesta activitat limitava la quantitat d'habitatges per a ús residencial en el mercat immobiliari fent que el preu del lloguer s'encarís (per aplicació de la llei bàsica econòmica de l'oferta i la demanda).

Si es vol realitzar un lloguer d'un habitatge residencial permanent no prohibit per a la mencionada Llei (per exemple, un lloguer per una estança superior a 30 dies consecutius), s'hauran de complir les lleis aplicables. A la ciutat de Nova York això significa que els habitatges s'hauran de considerar com “hotels legals”.

Per a obtenir aquesta qualificació “d'hotel legal” es requereix que el propietari de l'habitatge obtingui un certificat d'ocupació emès per l'autoritat competent.

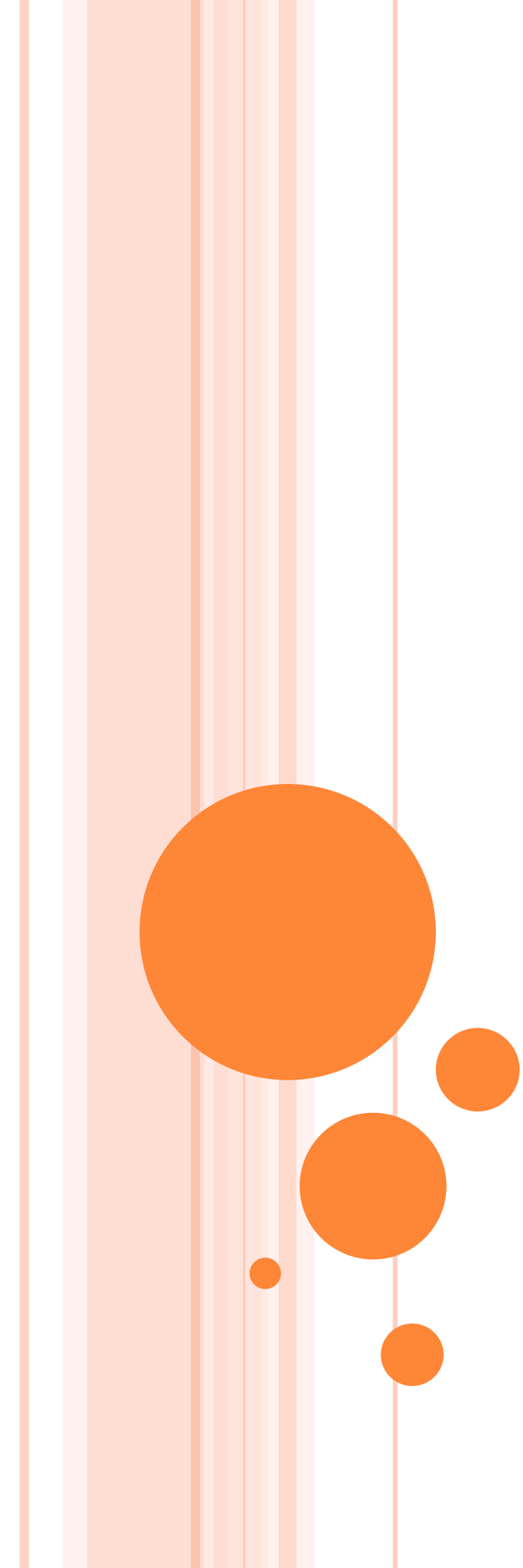
Aquest certificat només s'atorgarà un cop l'autoritat competent comprovi que l'activitat compleix amb les lleis aplicables.

### **París**

Els “meublés de tourisme” es regulen amb caràcter general als articles 324-1 i següents del Codi de Turisme. També són rellevants, a nivell general, les previsions del Codi de Construcció i l'Habitatge.

A París concretament, aquesta tipologia d'habitatges es veuen igualment afectat per les determinacions del Reglament Municipal, al qual fixa les condicions d'atorgament de les autoritzacions de canvi d'ús dels locals d'habitatge i determina les compensacions en aplicació de la secció 2a del capítol 1er del títol III del llibre VI del Codi de la Construcció i l'habitatge.

Així, a França en general i a París de forma específica, els HUT venen regulats a normes d'àmbit turístic i urbanístic.



La finalitat en aquest cas és garantir la pluralitat social, l'equilibri entre l'ús d'habitatge residencial i les activitats econòmiques a la ciutat, així com que no s'agreugi el fort problema de dèficit d'habitatge que pateix París.

En el cas de París, per tal de poder iniciar l'activitat d'HUT és necessari el següent:

- 1) Declarar la mateixa davant l'Ajuntament.
- 2) Obtenir una autorització de canvi d'ús en aplicació del Codi de Construcció i de l'habitatge.
- 3) Obtenir una autorització de canvi de destí, en aplicació del Codi d'Urbanisme i Pla Local Urbanístic de París.

L'autorització de canvi d'ús no serà necessària quan es tracti de la residència principal de l'arrendador, ja que els propietaris que viuen als seus habitatges poden llogar-los dos setmanes a l'any sense demanar permís.

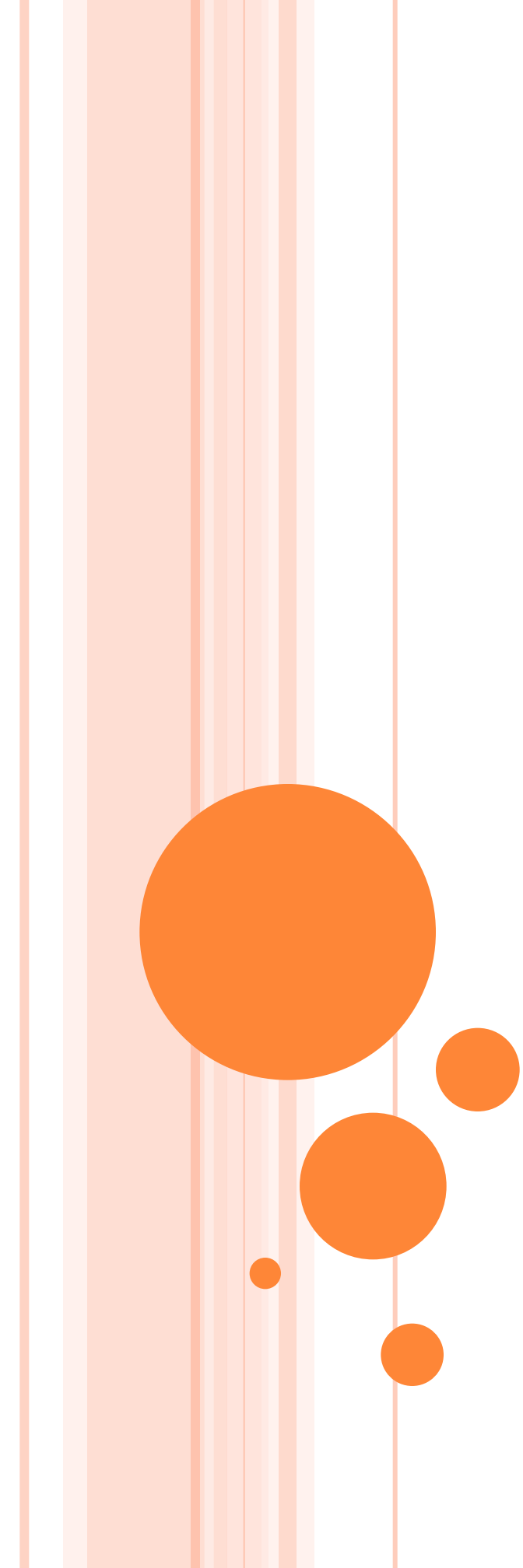
Quan sí que sigui necessària la mencionada autorització de canvi d'ús, cal posar de relleu que la normativa d'aplicació condiona l'atorgament de la mateixa, en determinats casos, a la transformació d'un local de superfície equivalent per a destinar-lo a l'ús d'habitatge.

Dit d'una altra manera, la llei estableix que l'explotació d'HUT suposa un canvi d'ús urbanístic de l'immoble a llogar, de residencial a terciari. Per aquest motiu, per obtenir la autorització de canvi d'ús, haurà d'existir una compensació passant altres immobles de característiques similars de terciari a residencial.

Com és de veure la normativa francesa utilitza un mecanisme de compensació de llicències de manera que sempre assegura que hi ha hagut un equilibri entre l'habitatge i les activitats econòmiques a la ciutat.

D'altra banda, cal posar de relleu que el mecanisme de compensació no s'aplica de manera uniforme a tota la ciutat, de manera que en algunes zones o barris més centrals s'imposen condicions més restrictives que en d'altres per a obtenir l'autorització de canvi d'ús. La justificació d'aquesta desigualtat radica en evitar la pèrdua d'habitatges per a la població local en aquests espais.





Concretament, en aquestes zones o sectors de major aflluència la normativa municipal estableix que és necessari una compensació reforçada en el qual els locals proposats en compensació (que han de trobar-se en el mateix districte) han de tenir una superfície que representi al menys el doble d'aquell per a la qual es sol·licita el canvi d'ús.

En definitiva, l'exercici de l'activitat d'HUT es supedita a l'obtenció d'una autorització de canvi de destí i un altre de canvi d'ús, el que fa que el mateix sigui extremadament complicat.

### **Roma**

En el cas de la ciutat de Roma i d'acord amb la normativa aplicable, per a realitzar l'activitat d'HUT es requereix autorització del municipi.

Aquesta autorització haurà de contenir, entre d'altres documents, una autorització de la comunitat de propietaris que autoritzi la realització de l'activitat, el nom i la ubicació de l'habitatge, la classificació obtinguda, una indicació de la capacitat d'allotjament i del període de temporada i l'any en que es durà a terme la mateixa i una autorització conforme compleix la normativa vigent en matèria d'higiene, seguretat, prevenció d'incendis o una còpia de la sol·licitud de certificació dels mateixos.

La causa que va motivar regulació de l'activitat d'HUT és el desenvolupament regulat del turisme.

En definitiva, la regulació de l'activitat dels HUT, en la majoria de les ciutats, va encaminada a:

- equilibrar l'ús d'habitatge residencial i les activitats econòmiques amb la finalitat d'evitar molèsties als residents i garantir la seva seguretat i protecció.
- assegurar que la seva població residencial no tingui dificultats a l'hora d'obtenir un habitatge digne i assequible.

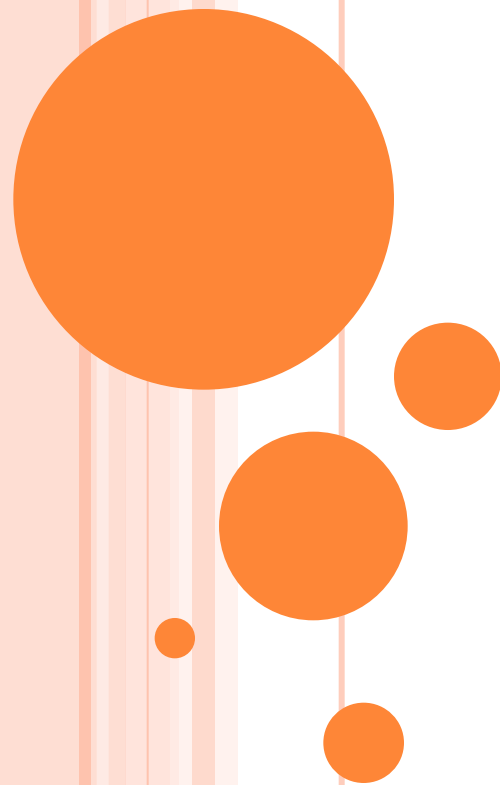
### 3.4. Suspensió de llicències a Tossa de Mar

En data 18 de setembre de 2014 (BOP Núm. 185 – 29 de setembre de 2014) el Ple de l'Ajuntament de Tossa de Mar, per unanimitat, va adoptar l'acord de suspendre pel termini d'un any les comunicacions prèvies d'inici d'activitats per a la instal·lació i/o ampliació de l'ús d'Habitatges d'Ús Turístic, amb la finalitat de procedir als estudis previs per a la tramitació del Pla especial urbanístic per a la regulació dels Habitatges d'Us Turístic a Tossa de Mar.

Amb les dades de les que es disposen en relació a les habilitacions d'habitatges d'ús turístic (HUTs) a la vila es varen elaborar un seguit de plànols que visualitzaven la seva problemàtica en relació a les proporcions respecte els habitatges principals, la població flotant generada i el grau d'implantació sobre els edificis residencials plurifamiliars implicats.

Aquest creuament de dades va permetre delimitar un primer àmbit on es feia més evident la problemàtica detectada, estesa perimetralment a altres sectors com a coixí de protecció i que té en compte els teixits urbans més sensibles concretats en els entramats històrics, i que va servir per a establir l'àmbit preventiu adequat de la suspensió de llicències. Aquesta suspensió cautelar de les habilitacions d'HUTs fou el primer pas per a permetre l'estudi detallat de la seva regulació urbanística futura a través del present pla especial de caràcter sectorial.

L'àmbit de la suspensió es referia a tot el municipi per tal d'unificar-ne la regulació.



#### 4. OBJECTE DEL PRESENT PLA ESPECIAL

Davant la problemàtica generada per la proliferació de l'activitat econòmica en els habitatges amb la modalitat d'Habitatge d'Ús Turístic (HUT) es presenta la necessitat, entre d'altres mesures, de reordenar i regular urbanísticament la ubicació territorial en el municipi d'aquest tipus d'establiment per tal d'assolir l'equilibri en l'entorn urbà entre el dret a l'exercici de l'activitat com a tal i la garantia d'una ciutat sostenible, especialment per als seus residents habituals.

Aquesta regulació es formula a través del present PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A TOSSA DE MAR.

Les altres dues línies de treball al marge del Pla especial seran la intervenció en l'àmbit administratiu (atenció preferent als problemes de convivència, atenció telefònica, coordinació amb comunitats de propietaris i persecució de l'activitat no legalitzada) i les millores de la regulació amb el desenvolupament d'una normativa específica per Tossa de Mar (introducció d'un codi de bones pràctiques i règim sancionador).

En definitiva i dins d'aquest context més general d'intervenció, l'objecte del present Pla especial és la regulació urbanística dels habitatges d'ús turístic a Tossa de Mar amb les següents finalitats:

- Adequació del POUM a la nova realitat que representen els habitatges d'ús turístic i la seva distribució en el territori.
- Contenció territorial dels HUTs en àrees amb forta pressió turística.
- Disminució de les problemàtiques de convivència amb els residents habituals.
- Reducció de l'impacte del desenvolupament de l'activitat en el preu de l'habitatge.
- Fre a la disminució de l'oferta de lloguer en el mercat de l'habitatge per a residents habituals.
- Lluita contra el problema que genera l'expulsió del resident habitual dels barris.

## 5. ESTAT ACTUAL DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A TOSSA DE MAR

L'aplicació informàtica de l'Ajuntament de Tossa de Mar permet disposar de les dades parametritzades de tots els establiments d'habitatges d'ús turístic que s'han habilitat legalment i que posteriorment es traslladen i s'inscriuen en el Registre de Turisme de Catalunya (RTC). Cadascuna d'aquestes habilitacions es situen sobre el plànol per mitjà de la seva referència cadastral i ens permeten realitzar un seguit d'anàlisis de caràcter urbanístic que ens indiquen el nivell d'incidència de l'activitat sobre les diferents trames urbanes. El creuament amb les dades de població resident i la densitat d'habitatges ens permet també establir els graus de conflicte amb el resident i les afectacions sobre l'espai urbà i les seves activitats intrínseques.

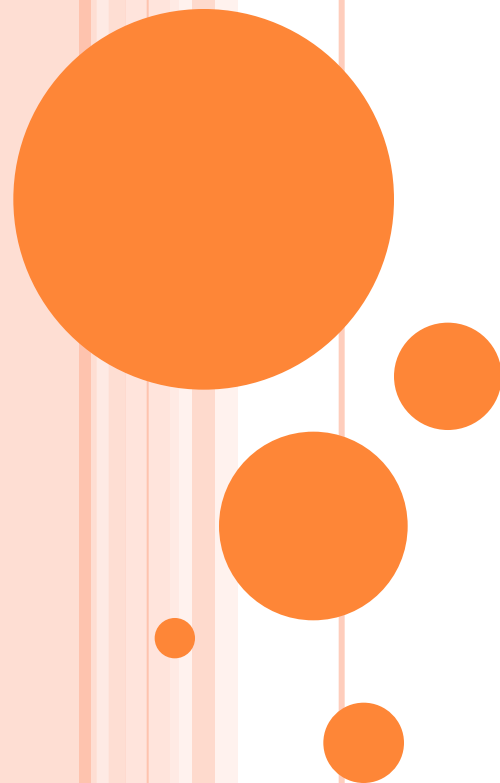
També s'han pogut comptabilitzar i situar sobre plànol tot el conjunt d'hotels i albergs que s'emplacen a la vila i que ens permeten establir el nivell de població flotant respecte la resident d'una manera conjunta i integrada amb la generada pels habitatges d'ús turístic.

5.1. Distribució territorial dels HUTs, establiments hotelers i albergs a Tossa de Mar.

La distribució dels emplaçaments dels HUTs, els establiments hotelers i els albergs a Tosa de Mar no es distribueixen d'una manera homogènia en el territori sinó que es situen o s'acumulen preferentment en àmbits molt concrets que històricament desenvolupaven aquestes activitats al marge de la normativa.

Sobre plànol es diferencia molt bé la ubicació d'aquests establiments (HUTs, hotels i albergs) en base a les pròpies necessitats arquitectòniques de l'establiment.

En aquest sentit els HUTs es situen molt majoritàriament a les urbanitzacions de caràcter residencial, mentre que els establiments hotelers cerquen ubicacions on s'optimitzen altres conceptes com els de la dimensió de l'edifici, la proximitat de la costa i la mobilitat.



Capacitat total d'allotjament de Tossa de Mar (31 d'octubre de 2014)

CATEGORIA	NÚM. ESTABLIMENTS	TOTAL PLACES
H****S	3	1.220
H****	8	1.589
H***	6	1.907
H**	8	717
HA**	3	921
H*	15	1.097
P	18	638
Càmpings 1 <sup>a</sup>	5	6.130
Apartaments Turístics	1	148
<b>SUBTOTAL ESTABLIMENTS TURÍSTICS</b>	<b>67</b>	<b>14.367</b>
Habitatges d'ús turístic	494	2.648
<b>TOTAL</b>	<b>561</b>	<b>17.015</b>

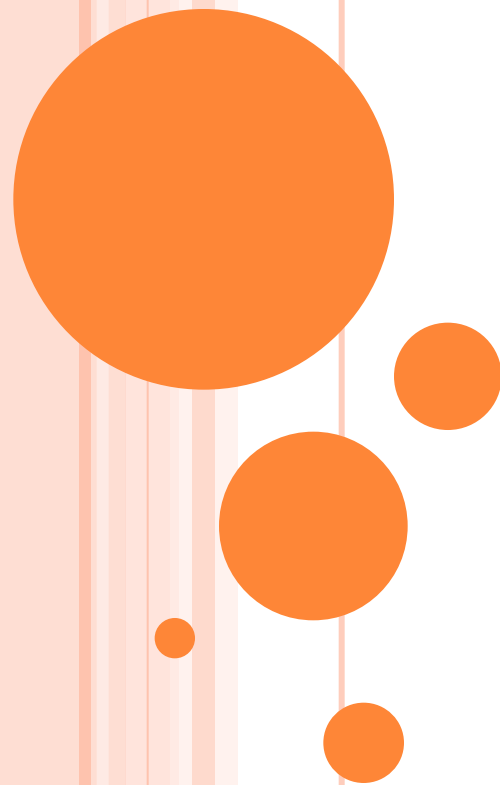
## 5.2. Anàlisi dels HUTs en relació a l'edifici on s'ubiquen (percentatge d'ocupació)

Els HUT's han aparegut en tot el teixit urbanístic del municipi.

A les urbanitzacions, àrees on tradicionalment l'activitat de lloguer de temporada, es desenvolupava sense cap control administratiu, han aflorat aquestes activitats.

El mateix s'observa en quasi totes les zones edificatòries en que el POUM divideix el territori a efectes urbanístics.

Aquesta realitat limita la possibilitat de zonificar la distribució dels HUTs, limitant la seva existència en algunes zones i potenciant-la, si escau, en altres.





## 6. LA PROBLEMÀTICA DEL HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

El turisme és un fenomen que condiona intensament les relacions socials i l'activitat econòmica.

L'adaptació del municipi a les noves tendències turístiques que representen els habitatges d'ús turístic, tot i reconeixent els avantatges que puguin derivar-ne, ha fet grinyolar algunes estructures en l'àmbit econòmic, social, urbanístic i mediambiental.

En els actius de l'activitat turística hi podem posar la generació d'ocupació, el creixement i diversificació dels llocs de treball, l'empenta als sectors culturals, d'oci i de temps lliure i la millora de les infraestructures de mobilitat i de serveis en general, en un marc de reconeixement internacional de la imatge de la vila. En definitiva una forta empenta al dinamisme econòmic i empresarial.

Però cal reconèixer que la integració dels habitatges d'ús turístic en aquesta dinàmica, genera aspectes negatius. L'activitat dels habitatges d'ús turístic dona lloc a molèsties i tensions que afecten la dinàmica social i econòmica de la vila i també a un deteriorament de la capacitat de competència d'altres sectors de l'activitat turística més innovadors i de major valor afegit (càmpings i hotels).

La proliferació creixent dels Habitatges d'Ús Turístic (HUTs) com a sortida a la crisi i a la demanda de visitants té molt a veure amb tota aquesta problemàtica, que s'accentua per la facilitat de sortir dels canals professionals i reglats de l'oferta hotelera. L'activitat en si, ben regulada i equilibrada no hauria de suposar un efecte negatiu en els diferents modes d'ús del parc d'habitatges, però la massificació i concentració territorial dels HUTs s'ha fet evident que ocasionen un seguit de repercussions perverses que cal reconduir. Els aspectes negatius a corregir, que es poden destriar de tot el conjunt d'afectacions del turisme massificat a la vila, es poden resumir en els següents punts:

- Incidència negativa en sectors de l'activitat turística més innovadors i de major valor afegit
- Problemàtiques de convivència amb els residents habituals
- Impacte del desenvolupament de l'activitat en el preu de l'habitatge

- Disminució del mercat de l'habitatge de lloguer per a residents habituals.
- Afecta negativament les possibilitats d'accés a l'habitatge
- Tensió generada per l'expulsió del resident habitual.

#### 6.1. Incidència negativa en sectors de l'activitat turística més innovadors i de major valor afegit

El 16 % de l'oferta de places d'allotjament legalitzades al municipi són HUTs i el seu número es preveu que creixerà en els propers anys.

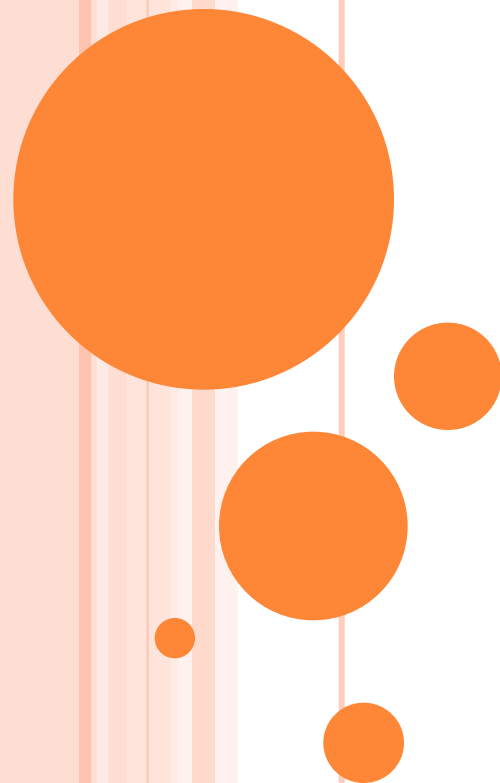
No és una realitat desconeguda al municipi l'existència d'una xarxa. No legalitzada, de lloguers d'habitatges que competeixen directament amb la xarxa de lloguer legalitzada i amb el sector hotel·ler. Aquesta ha estat una realitat consentida per totes les administracions i pels propis sectors afectats, com un mal menor.

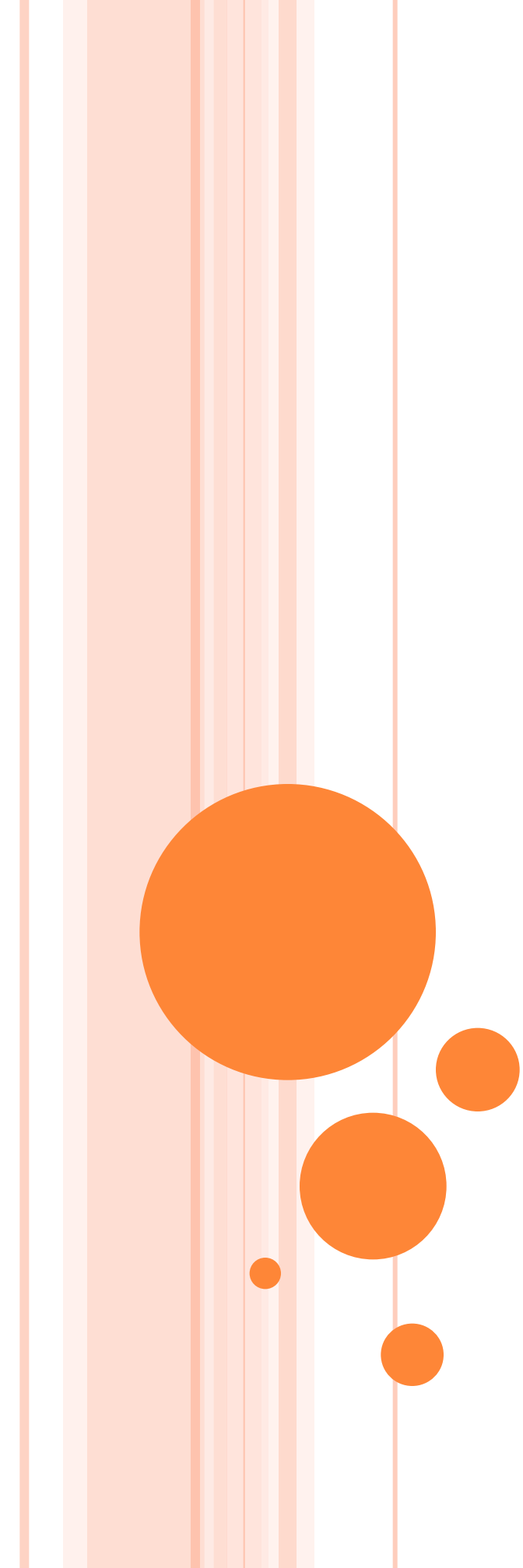
Els canvis normatius, la crisi i el canvi en la demanda, ha provocat un augment de l'oferta de HUTs que ha afegit als lloguers tradicionals que s'incorporen al nou sistema, els nous habitatges que el propietaris posen al nou mercat com una forma de valoritzar-los en un moment de estancament de la demanda de compra i venda d'immobles.

Disminució dels índex d'ocupació: crisi i ofertes HUTs són tres elements claus en aquest procés i que impliquen un canvi en la demanda, al que el sector de l'allotjament turístic haurà de fer front, amb una renovació de la seva pròpia oferta

#### 6.2. Problemàtiques de convivència amb els residents habituals

Amb la regulació actual, els habitatges d'ús turístic es poden situar individualment en finques que comparteixen l'activitat amb els residents habituals. Aquest fet comporta generalment problemes de convivència (sorolls, molèsties...) degudes principalment a la incompatibilitat d'horaris de la població flotant respecte la resident, així com la manca d'adaptació d'una persona que gaudeix d'unes vacances que acaba d'arribar i que tindrà una estada limitada dins la comunitat de veïns.





Aquestes concentracions perjudiquen clarament la qualitat urbana dels espais públics dels barris, afegixen pressió als residents habituals i alteren altres factors de convivència com són les molèsties a la vida diària de les escales de veïns per sorolls i incompatibilitats de les dinàmiques convivencials. Al final d'aquest procés apareix inevitablement una alteració de les característiques pròpies del barri i la pèrdua progressiva dels seus valors, resultat del pòsit de la història i la seva idiosincràsia.

### 6.3. Impacte del desenvolupament de l'activitat en el mercat de l'habitatge

En aquest sentit cal valorar com aquesta altera el mercat no en funció de les pròpies característiques del municipi sinó en funció de la pressió ocasionada per la oportunitat de convertir en negoci de caire turístic un bé preuat i protegible com és el de l'habitatge.

Per a analitzar el mercat de lloguer cal partir de la base que la utilització de l'habitatge com a un element de negoci, més enllà de la seva funció social, és una possibilitat que ofereix una rendibilitat molt més elevada que el lloguer com a habitatge habitual. L'activitat com a Habitatge d'Ús Turístic depenent de la zona i del grau d'ocupació pot fins i tot doblar el rendiment del lloguer ordinari.

Com a conseqüència totes les zones del municipi en les que els preus de lloguer de l'habitatge principal estiguin molt per sota del rendiment atribuïble a un HUT corren el perill o bé de fer augmentar els preus de lloguer habituals o bé tendir a desertitzar-lo de població resident amb tot el que això suposa de pèrdua de qualitat urbana.

#### 6.3.3. Disminució de les possibilitats d'accés a l'habitatge

La conseqüència de les dades i observacions dels apartats precedents porten directament a una pèrdua inevitable de les possibilitats d'accés a l'habitatge tant si es tracta de l'accés a la propietat com l'accés al lloguer.

### 6.4. Tensió generada per l'expulsió del resident habitual

La concentració territorial dels HUTs, l'afectació sobre la qualitat de vida dels residents i la incidència sobre el mercat de l'habitatge són factors que afavoreixen el fenomen de l'expulsió del resident habitual. Aquest és un fenomen que necessàriament porta a tensions.

## 7. REGULACIÓ D'USOS EN EL POUM DE TOSSA DE MAR

L'article 8.2 de les NNUU del POUM estableixen la següent zonificació del terme municipal, que es concreten per a cada zona en el desenvolupament normatiu posterior:

- **Vila Vella a protegir, clau 1**, (Recinte Emmurallat) monument històric artístic declarat en data de 3 de juny de 1931, número de Catàleg Nacional D-0265-M (236).

- **Nucli vell a conservar i rehabilitar, clau 2**, zona que ordena els creixements històrics a extramurs de la vila de Tossa. Article 34. 4.7.1 Usos permesos:

Habitatge.- s'admet amb els tipus següents: unifamiliar, bifamiliar i plurifamiliar. La sèrie 1:1000 estableix les limitacions de l'ús en funció de la cota de referència de la planta baixa i l'estudi de calats de l'Estudi d'Inundabilitat de la Riera de Tossa.

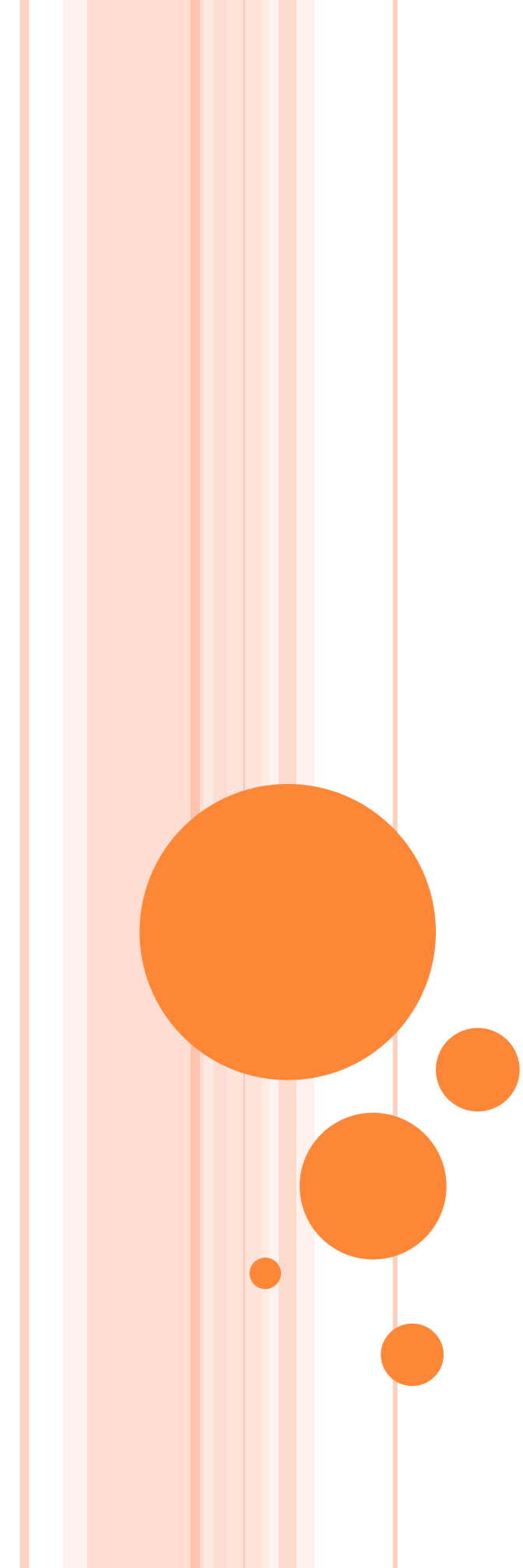
Hoteler.- s'admet condicionada a les normes urbanístiques específiques definides en el punt 5 d'aquest article. Els espais destinats a habitacions tindran les mateixes limitacions que l'ús d'habitatge.

Comercial.- s'admet i es prioritza l'ús en planta baixa sobretot en els àmbits delimitats en la sèrie 1:1000.

Oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, assistencial, sociocultural, sociocultural, docent i esportiu.- Els espais destinats a habitacions tindran les mateixes limitacions que l'ús d'habitatge.

- **Front de carrer a completar, clau 3**, ordena l'edificació de fronts residencials alineats a carrer que estan en procés de reompliment. Article 35. 6.1 Usos permesos:

Habitatge.- s'admet amb els tipus següents: unifamiliar, bifamiliar i plurifamiliar. La sèrie 1:1000 estableix les limitacions de l'ús en funció de la cota de referència de la planta baixa i l'estudi de calats de l'Estudi d'Inundabilitat de la Riera de Tossa.



Hoteler.- s'admet condicionada a les normes urbanístiques específiques definides en el punt 7 d'aquest article. Els espais destinats a habitacions tindran les mateixes limitacions que l'ús d'habitatge.

Comercial.- s'admet i es prioritza l'ús en planta baixa sobretot en els àmbits delimitats en la sèrie 1:1000.

Oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, assistencial, sociocultural, sociocultural, docent i esportiu.- Els espais destinats a habitacions tindran les mateixes limitacions que l'ús d'habitatge.

- **Edificació en illa tancada a millorar, clau 4**, ordena els teixits urbans formats per illes de cases amb un pati central a millorar. Article 36. 6.1 Usos permesos: Habitatge.- s'admet amb els tipus següents: unifamiliar, bifamiliar i plurifamiliar. La sèrie 1:1000 estableix les limitacions de l'ús en funció de la cota de referència de la planta baixa i l'estudi de calats de l'Estudi d'Inundabilitat de la Riera de Tossa.

Hoteler.- s'admet condicionada a les normes urbanístiques específiques definides en el punt 7 d'aquest article. Els espais destinats a habitacions tindran les mateixes limitacions que l'ús d'habitatge.

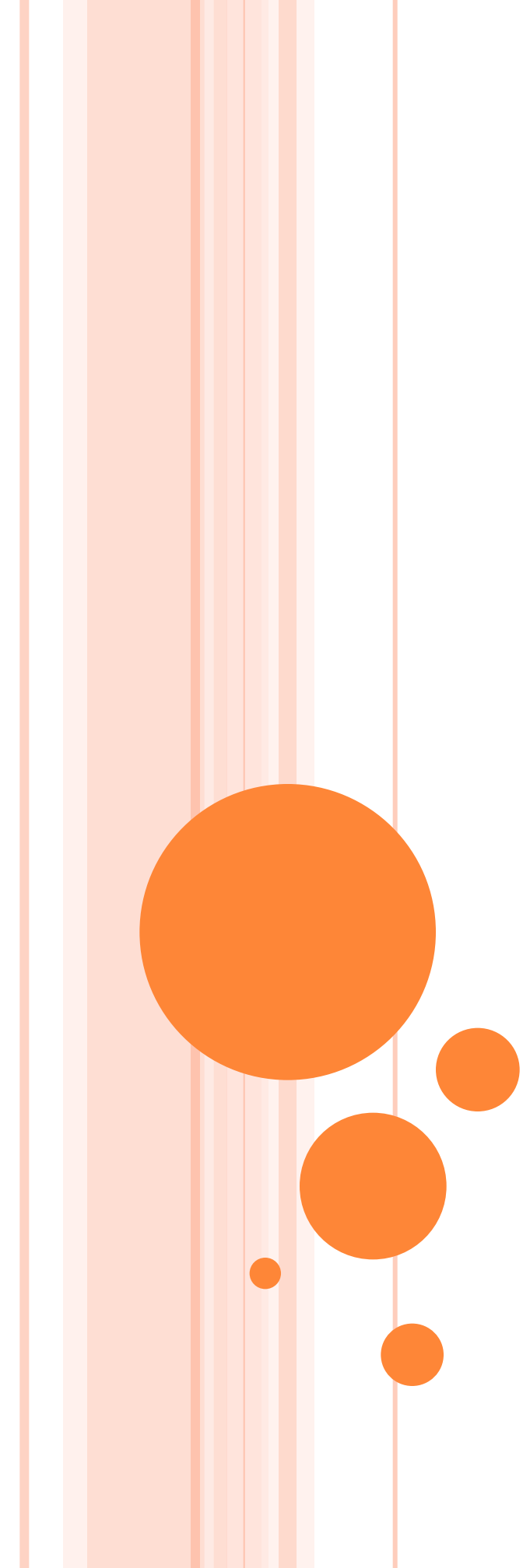
Comercial.- s'admet i es prioritza l'ús en planta baixa sobretot en els àmbits delimitats en el plànol I1 de les NNUU.

Oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, assistencial, sociocultural, sociocultural, docent i esportiu.- Els espais destinats a habitacions tindran les mateixes limitacions que l'ús d'habitatge.

- **Els xalets de Tossa, clau 5**, ordena l'edificació aïllada que es desplega principalment sobre les faldes de l'amfiteatre muntanyós on se situa la vila de Tossa de Mar. Article 37. 5.1 Usos permesos:

Habitatge.- s'admet amb els tipus següents: unifamiliar, bifamiliar (1 habitatge/150 m2 sostre) com a principals.

Comercial, Oficines i serveis, indústria artesana, i aparcaments.- com a compatibles a l'ús principal d'habitatge.



- **Promocions de fronts de cases, clau 6**, ordena els fronts de cases de baixa densitat en filera. Article 38. 4.1 Usos permesos:

Habitatge.- s'admet amb els tipus següents: unifamiliar (aparionat) com a principal.

Comercial, Oficines i serveis, indústria artesana.- com a compatible a l'ús principal d'habitatge.

- **Paisatge de xalets, clau 7**, ordena les promocions de ciutat-jardí que estan situades en terrenys paisatgísticament molt visibles. Article 39. 5.1 Usos permesos:

Habitatge.- s'admet amb els tipus següents: unifamiliar com a principal.

Comercial, Oficines i serveis, indústria artesana.- com a compatible a l'ús principal d'habitatge.

En les zones 7c1, 7c2, 7d1, 7d2 i 7n només es permet l'ús d'habitatge unifamiliar.

En la subzona 7p s'admet l'habitatge unifamiliar i la indústria artesana com a compatible.

- **Promocions de paisatge de front de cases, clau 8**, ordena les promocions de cases en filera o similars situades en terrenys paisatgísticament molt visibles. Article 40. 4.1 Usos permesos:

Habitatge.- s'admet amb els tipus següents: unifamiliar com a principal.

Comercial, Oficines i serveis, indústria artesana.- com a compatible a l'ús principal d'habitatge.

- **Edificis turístics, clau 9**, ordena l'edificació en bloc aïllat. Article 41. 5.1 Usos permesos:

Habitatge.- s'admet amb els tipus següents: unifamiliar, bifamiliar i plurifamiliar. La sèrie 1:1000 estableix les limitacions de l'ús en funció de la cota de referència de la planta baixa i l'estudi de calats de l'Estudi d'Inundabilitat de la Riera de Tossa.



Hoteler.- s'admet condicionada a les normes urbanístiques específiques definides en el punt 6 d'aquest article. Els espais destinats a habitacions tindran les mateixes limitacions que l'ús d'habitatge.

Comercial.- s'admet i es prioritza l'ús en planta baixa sobretot en els àmbits delimitats en el plànol I1 de les NNUU.

Oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, assistencial, sociocultural, sociocultural, docent i esportiu.- Els espais destinats a habitacions tindran les mateixes limitacions que l'ús d'habitatge.

5.2 Altres usos permesos a la planta baixa: magatzem i tallers.

5.3 Usos permesos a les plantes soterrani: aparcament, instal·lacions tècniques dels edificis, cambra cuirassada o usos similars.

- **Edificis hotelers, clau 10**, recull els sòls destinats a zona hotelera. Article 42.

3.1 Usos permesos.

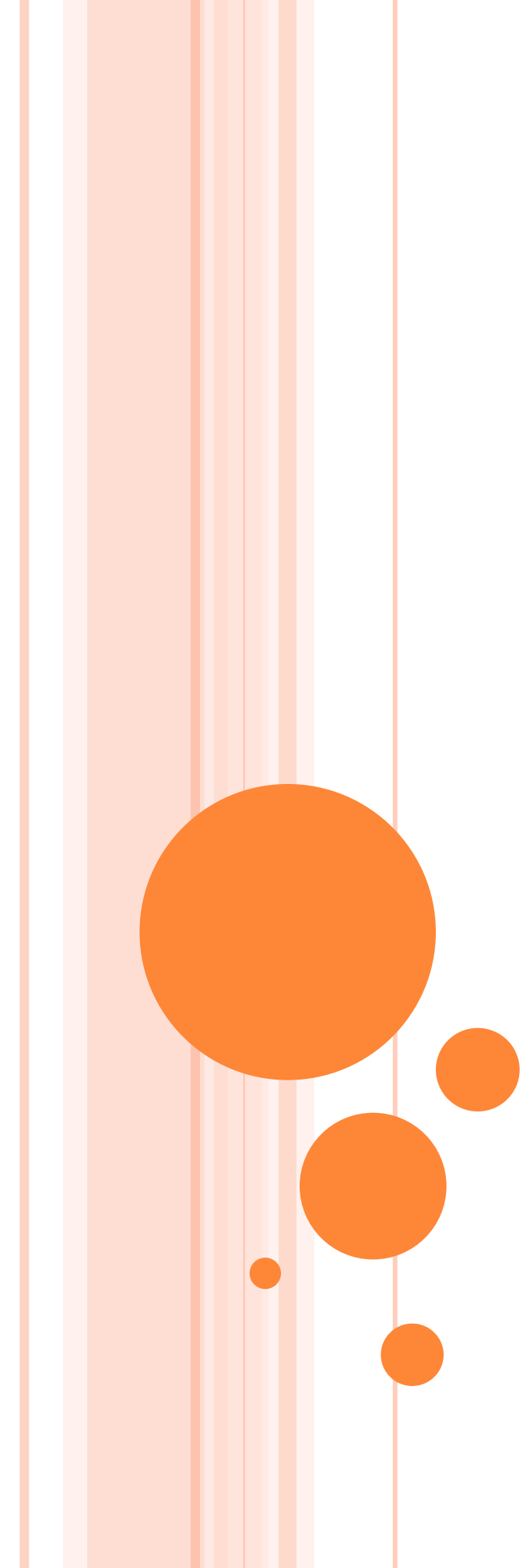
a) Hoteler. Resta prohibit de forma expressa la categoria hotelera per sota les 3 estrelles (inclosa).

S'admetrà l'ús d'aparhotel com a "unitat d'allotjament" lligada als serveis de l'activitat hotelera de la instal·lació quan a serveis comuns o, com activitat independent, sempre i quan la superfície destinada a usos comuns sigui com a mínim el 40% del sostre total.

b) com a ús complementari s'admeten els usos comercials, oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, sociocultural, docent i esportiu. En planta baixa o soterrània s'admeten també magatzems i tallers.

- **Magatzems i tallers, clau 11**, ordena l'edificació dedicada segons el PGO 86 a usos industrials i logístics.(11a i 11b) i per a les zones de magatzems i tallers de nova creació. Article 43. 5. Usos permesos:

- Magatzem i tallers, indústria artesana, comercial, oficines i serveis, restauració, recreatiu i espectacles, sociocultural, docent i esportiu.



- Per a les subzones 11a i 11b s'admet l'Habitatge compatible amb els usos industrials.

- **Zones Esportives, clau 12**, ordena les zones esportives privades que hi ha en funcionament.

- **Zones de Transformació en sòl urbà, clau 13**, terrenys ocupats a dia d'avui per magatzem, o bé a terrenys inclosos dins àmbits de planejament derivat previstos pel Pla General de 1986 com a àrees semi industrials, que es preveu es transformin en àrees mixtes, de magatzems i habitatge.

- **Habitatges protegits, clau 14**, comprèn totes aquells sòls reservats pel POUM per a la construcció d'habitatges de protecció pública. S'admet com a ús principal únicament el d'habitatge. En les plantes baixes estan permesos com a usos complementaris l'ús comercial o d'equipament públic.

- **Zona segons Volumetria específica, clau 15**, comprèn sòls ocupats per edificacions residencials plurifamiliars segons blocs aïllats o volumetria específica. Article 46. 3. Usos. Habitatge.- s'admet amb els tipus següents: unifamiliar, bifamiliar i plurifamiliar.

Hoteler.- No s'admet a les claus 15.1 i 15.2. Per a la clau 15.3, el planejament derivat podrà admetre'l com a ús compatible.

Comercial.- s'admet i es prioritza l'ús en planta baixa sobretot en els àmbits delimitats en la sèrie 1:1000.

Oficines i serveis, indústria artesana, restauració, recreatiu i espectacles, sanitari, assistencial, sociocultural, sociocultural, docent i esportiu.- Els espais destinats a habitacions tindran les mateixes limitacions que l'ús d'habitatge.

- **Rural de protecció agrícola, clau RA**, ordena aquells sòls quan s'han de protegir pel seu valor agrícola, forestal i paisatgístic.

- **Rural de protecció forestal, clau RF**, ordena els sòls que constitueixen la unitat forestal del terme municipal.

- **Rural de Càmpings, clau RC**, ordena els sòls que en el moment d'aprovació d'aquest POUM tenen l'ús de càmping que estan situats en sòl no urbanitzable.

L'article 120 de les NNUU del POUM regula l'ús allotjament en la línia marcada pel Decret 159//2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

*“Article 120. Ús allotjament turístic.*

*1.- Tenen la consideració d'establiment d'allotjament turístic els que, d'una manera habitual i amb caràcter professional, ofereixen als usuaris turístics, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueixi un canvi de residència per a la persona allotjada, d'acord amb les condicions i les característiques que siguin establertes per reglament.*

*Els establiments d'allotjament turístic es classifiquen en les modalitats següents:*

- a) Establiments hotelers.*
- b) Apartaments turístics.*
- c) Càmpings.*
- d) Establiments de turisme rural.*
- e) Qualsevol altra que s'estableixi per reglament.*

*2.- Els establiments hotelers són establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents.*

*Els establiments hotelers es classifiquen en els grups següents:*

- a) Grup d'hotels.*
- b) Grup d'hostals o pensions.*

*Els establiments del grup d'hotels es classifiquen en les modalitats següents:*

- a) Hotels.*
- b) Hotels apartament.*

*Els hotels i els hotels apartament són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament i que, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen, resten oberts les vint-i-quatre hores del dia.*

*Els hostals i les pensions són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions que, per la dimensió, l'estructura o les característiques de l'establiment o per la tipologia dels serveis, no assolixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament.*

*3.- Els apartaments turístics són establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.*

*4.- Els càmpings són establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per reglament.*

*Als efectes del que estableix l'article 46 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, s'entén per:*

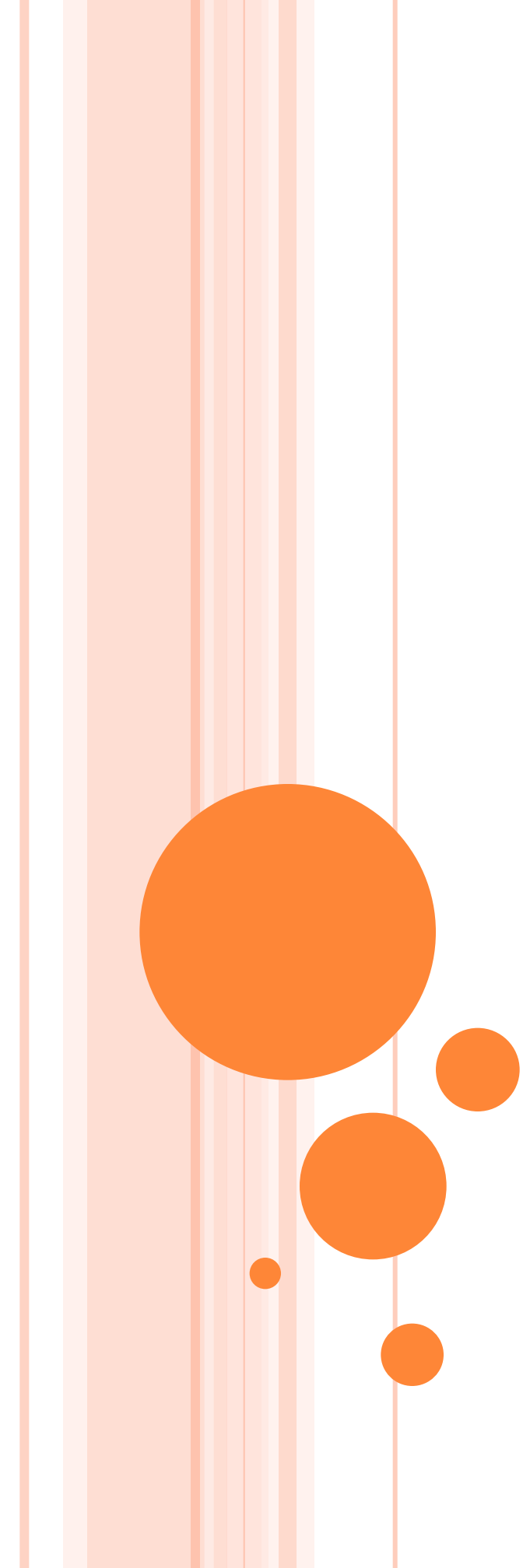
*a) Albergs mòbils: tendes de campanya, caravanes, autocaravanes o qualsevol enginy que pugui ser remolcat per un vehicle de turisme.*

*b) Albergs semimòbils: habitatges mòbils o qualsevol altre tipus d'alberg amb rodes que necessiti un transport especial per circular per carretera.*

*c) Albergs fixos: bungalows i altres instal·lacions similars.*

*L'ordenació dels càmpings haurà de concretar-se en un Pla especial, en el qual s'estableixin les mesures adequades per a comptabilitzar l'activitat amb les condicions del medi natural on estigui enclavat.*

*Els establiments d'aquest ús, a causa del seu caràcter condicionant, establiran a través del corresponent Pla Especial, les restriccions de localització dels usos condicionats, especialment aquells que presentin característiques de molèstia, nocivitat o perillositat envers l'activitat d'acampada.*



*L'ordenació dels serveis higiènics, recepció, restaurants, cafeteries, instal·lacions esportives, culturals o de lleure i altres construccions fixes, s'ordenaran amb una previsió màxima de sostre de:*

- 2 m<sup>2</sup> construïts per cada unitat d'acampada per als serveis higiènics.*
- una ocupació màxima del 5% de la superfície del càmping per a la resta de construccions, edificades en una sola planta.*
- els càmpings de luxe podran augmentar aquests estàndards en un 20%.*

*Tota la superfície destinada a acampar ha d'estar dividida en unitats d'acampada, que és espai de terreny destinat a la ubicació d'un vehicle i d'un alberg mòbil, semi mòbil o fix.*

*L'ordenació de les unitats d'acampada tindran en compte les determinacions de la normativa pròpia de la Generalitat, Llei 13/2002 de Turisme i Decret 159/2012, de 20 de novembre.*

*L'ordenació de les instal·lacions tècniques s'ajustarà a les següents normes:*

*La resolució tècnica de les instal·lacions de subministrament d'aigua potable, tractament i evacuació d'aigües residuals, tractament i recollida de deixalles, i instal·lacions elèctriques haurà de realitzar-se de manera que s'eviti qualsevol impacte mediambiental o paisatgístic negatiu. Quan no sigui possible, s'hauran de preveure les mesures correctores necessàries per a minimitzar els seus efectes.*

*L'ordenació de l'entorn del càmping prendrà en consideració:*

*a) Els camins o vies públiques perifèriques tindran una secció i tractament adequats per als usuaris que es prevegi que hi transitaran, corrent a càrrec del titular del càmping el seu manteniment quan aquelles vies tinguin la consideració de camins públics.*

*b) Els tancaments dels càmpings s'efectuaran mitjançant vegetació adequada al lloc, de manera que quedi oculta l'estructura resistent, sense que aquell destaquï indegudament de la fisonomia natural del paisatge.*

*c) Els càmpings connectaran a un sistema general de comunicacions. Aquesta connexió haurà de tenir el disseny i la capacitat adequada per a resoldre els accessos rodats als càmpings.*

*L'ordenació dels usos es realitzarà seguint les següents regles:*

*a) L'ús principal admissible serà únicament el de càmping. En cap cas podrà preveure's l'ús hotelier.*

*b) Com a usos complementaris vinculats al principal s'admetran el comercial, el de restauració, recreatiu, aparcament, sanitari, sociocultural, docent i esportiu. No s'admetrà l'ús d'oficines.*

*5.- Els establiments de turisme rural són establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament.*

*Els establiments de turisme rural es classifiquen en els dos grups següents:*

*a) Cases de pagès.*

*b) Allotjaments rurals.*

*6.- Els habitatges d'ús turístic són habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de manera reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament.*

*7.- El nombre de places d'aparcament per a cada categoria d'establiment s'estableix en:*

<i>5 estrelles i gran luxe</i>	<i>1 plaça per unitat d'allotjament</i>
<i>4 estrelles</i>	<i>0,85 places per unitat d'allotjament</i>
<i>3 estrelles</i>	<i>0,70 places per unitat d'allotjament</i>
<i>2 estrelles</i>	<i>0,55 places per unitat d'allotjament</i>
<i>1 estrella</i>	<i>0,40 places per unitat d'allotjament</i>



*Els establiments de turisme rural tindran la consideració, a aquests efectes, d'establiments de 3 estrelles.*

*8.- Els establiments hotelers en zones de sòl urbà on també està admès l'ús d'habitatge computaran en la proporció d'1 habitatge per cada 3 unitats d'allotjament o 1 habitatge per cada 150 m2 construïts als efectes de càlcul de les densitats zonals.*

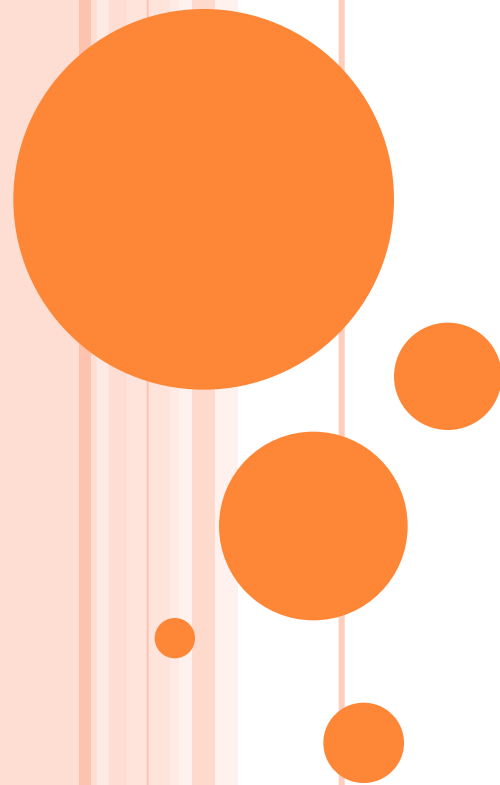
*9.- Els establiments hotelers de nova implantació, en aplicació d'aquest Pla, compliran els requisits tècnics i els serveis mínims d'una instal·lació de 3 estrelles.*

*10.- En les qualificacions de sòl no urbanitzable on s'admet l'ús hoteler, els nous establiments tindran un màxim de 20 habitacions.”*

El Decret 159//2012 segueix la sistemàtica de la Llei de turisme de Catalunya en la regulació de les dues activitats d'allotjament que preveu: els establiments d'allotjament turístic i els habitatges d'ús turístic. Ambdues es diferencien tant per la seva naturalesa i règim jurídic com pel sistema d'habilitació i inscripció. Per això, es regulen en dos títols diferents, i s'opta per aquesta estructura ateses les poques característiques que tenen en comú, com són l'opció de categoritzar-se voluntàriament, l'existència de fulls de reclamació i el fet de portar el registre de viatgers.

El títol II regula els “habitatges d'ús turístic”, com a modalitat d'allotjament en habitatges, i completa la plena integració de la figura en l'òrbita de la normativa sectorial turística. 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. A través del nou títol II, el present Decret estableix els paràmetres tècnics i de servei mínims propis de l'activitat i determina els requisits per a l'accés a l'activitat, en el marc de la potestat municipal d'ordenació dels usos i el règim de propietat horitzontal definit en el Codi civil català, en els supòsits que sigui aplicable.

La Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica ha deixat clar el caràcter eminentment turístic de l'habitatge d'ús turístic, tancat així qualsevol discussió oberta sobre de si es tractava d'un habitatge o d'un producte turístic. Els habitatges d'ús turístic, tot essent habitatges, tenen la consideració d'activitat d'interès turístic.



## 9. INFORME AMBIENTAL I AVALUACIÓ ECONÒMICA

### 9.1. Informe ambiental

L'avaluació ambiental de Plans i Programes ve regulada per la legislació urbanística catalana (Decret Legislatiu 1/2010; modificat per la Llei 3/2012; i el seu Reglament, Decret 305/2006, de 18 de juliol), en desenvolupament de la Directiva europea 2001/42/CE, sobre avaluació ambiental de plans i programes.

D'acord amb aquesta legislació el present Pla especial per a la regulació dels HUTs a Tossa de Mar, al tractar-se d'un planejament derivat de caràcter sectorial i que no té incidència en el Sòl no urbanitzable, no entra dins els supòsits obligatoris d'avaluació ambiental estratègica ni tampoc els d'avaluació d'impacte ambiental que es reserva a l'execució d'obres.

En el present document no resulta procedent l'avaluació ambiental. Amb tot, val a dir que la regulació que conté el present Pla especial millora les condicions de la qualitat ambiental del medi urbà on actua. Es tracta d'una regulació de caràcter redistributiu que precisament té com a objectiu el de permetre l'equilibri i la convivència entre els diferents usos a la vila la qual cosa es planteja com una millora de la realitat existent i de la seva evolució i no com un plantejament estratègic de canvi de model que pugui afectar negativament les condicions ambientals del medi.

### 9.2. Informe de sostenibilitat econòmica

#### 9.2.1. Gestió del pla d'usos

La gestió del Pla especial d'acord amb les noves regulacions establertes i la necessitat de controlar els processos d'altres i baixes dels diferents establiments comportarà un seguit d'actuacions que per a garantir-ne l'eficàcia. En aquest sentit caldrà:

- Manteniment del cens d'activitats HUTs i del nombre d'habitatges existents a Tossa de Mar referenciades a nivell cadastral.
- 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.

### 9.2.2.Sostenibilitat econòmica

La posada en marxa del conjunt d'actuacions per a la gestió del Pla especial representarà unes despeses per a l'administració que no superaran les ja establertes actualment per a la gestió de la vila. La capacitat tècnica i econòmica dels diferents àrees del municipi resulta suficient per a fer front a aquestes noves exigències.

Tossa de Mar, novembre de 2014

