

# MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PER A L'ADOPCIÓ DE LA MESURA DE SUSPENSIO POTESTATIVA DE TRAMITACIONS D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC EN EL TERME MUNICIPAL DE PALAFRUGELL

## 01- Objecte

El present document constitueix la memòria justificativa per a l'adopció de la mesura de suspensió potestativa de tramitacions per a l'inici del funcionament o ampliació de l'activitat d'habitatge d'ús turístic, d'acord amb el que disposa l'article 73 del DL 1/2010, amb l'objectiu d'estudiar la reforma del POUM de Palafrugell en relació als habitatges d'ús turístic en el terme municipal de Palafrugell.

## 2- Marc legal

2.1.- Entre les actuacions preparatòries a l'aprovació de planejament els articles 73 i 74 del DL 1/2010, TRLUC, regulen la mesura de suspensió de tramitacions.

L'article 73 del DL 1/2010, TRLUC, disposa el següent:

### “Article 73. Suspensió de tramitacions i de llicències

1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

2. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats.

3. Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de publicar en el butlletí oficial corresponent, i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament. En la informació pública de l'instrument de planejament urbanístic a què es refereixen les suspensions acordades, s'ha de donar compliment al que estableix l'article 8.5.a.”

L'article 8.5.a) del DL 1/2010, TRLUC, disposa el següent:

“5. La ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, a aquests efectes:

a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenden.”

En relació al termini de suspensió l'article 74 del DL 1/2010, TRLUC, disposa el següent:

**“Article 74** Termini de suspensió de tramitacions i de llicències

1. Els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències per a àmbits determinats no poden durar més d'un any en el cas regulat per l'apartat 1 de l'article 73, o de dos anys en cas d'acumulació dels supòsits regulats pels apartats 1 i 2 de l'article 73. Si no s'ha adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, la suspensió regulada per l'apartat 2 de l'article 73 pot tenir una durada màxima de dos anys.

2. Un cop exhaurits els efectes de l'acord de suspensió, no se'n pot adoptar cap de nou, per al mateix àmbit i per a idèntica finalitat, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'exhauriment dels efectes.”

Per la seva banda, els articles 102 i 103 del Decret 305/2006, RLUC, estableixen el següent:

**Article 102** Suspensió de la tramitació d'instruments urbanístics i de l'atorgament de llicències

102.1 Els acords de suspensió previstos en l'article 71 de la Llei d'urbanisme han de concretar els àmbits afectats i han d'incorporar un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, en el qual aquests es grafaran a l'escala adequada i amb detall i claredat suficients.

102.2 Els acords de suspensió han de precisar també l'abast de les llicències i tramitacions que suspenden.

102.3 El plànol ha de restar a disposició del públic en les oficines de l'administració actuant al llarg del termini de suspensió. En el cas que l'administració actuant no sigui l'ajuntament, el plànol també s'ha de poder consultar a les oficines municipals.

102.4 Mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències en aplicació del què estableix l'article 71.2 de la Llei d'urbanisme, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas

que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

#### Article 103 Terminis de suspensió de tramitacions i de llicències

103.1 Si abans d'acabar-se el termini d'un any de la suspensió potestativa prevista per l'article 71.1 de la Llei d'urbanisme, es produeix l'acord d'aprovació inicial, l'administració competent ha d'acordar la suspensió prevista en l'article 71.2 de la Llei d'urbanisme, i els seus efectes s'extingiran definitivament un cop transcorreguts dos anys des de l'inici de la vigència de l'acord de suspensió potestativa.

103.2 Si l'aprovació inicial té lloc un cop transcorregut el termini d'un any previst com a termini màxim de la suspensió que regula l'article 71.1 de la Llei d'urbanisme, la suspensió acordada amb motiu de l'aprovació inicial té la durada màxima d'un any, comptat des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial i de suspensió.

103.3 Si amb anterioritat a l'aprovació inicial no s'hagués acordat la suspensió potestativa, la suspensió que s'acordi amb motiu de l'aprovació inicial pot tenir una durada màxima de dos anys. Aquest termini màxim també és aplicable als àmbits no afectats per la suspensió potestativa que resultin inclosos en l'àmbit de la suspensió acordada amb motiu de l'aprovació inicial.

103.4 Els efectes de la suspensió de tramitacions i llicències s'extingeixen: a) Automàticament pel transcurs dels terminis màxims previstos en els apartats anteriors d'aquest article. b) En qualsevol cas, amb l'entrada en vigor de la figura de planejament la formulació de la qual hagi donat lloc a l'acord de suspensió o, en el seu cas, amb la denegació de l'aprovació de la figura de planejament. c) En cas que l'administració competent acordi aixecar els efectes de l'acord de suspensió, en tot o en part de l'àmbit afectat, en els casos de suspensió potestativa, així com quan s'acordi deixar sense efectes la tramitació del pla, o bé quan durant el procés de tramitació del pla urbanístic quedin sense efectes les determinacions que hagin donat lloc a l'aplicació de la suspensió preceptiva.

103.5 Un cop extingits els efectes de la suspensió en qualsevol dels casos previstos en l'apartat anterior, no es poden acordar noves suspensions per idèntica finalitat sobre tot o part dels mateixos àmbits, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'extinció dels efectes. S'entén com a idèntica finalitat la formulació d'un instrument de planejament que tingui els mateixos objectius que el que motivà la primera suspensió. “

### **03- Justificació i procedència de l'adopció de la mesura de suspensió**

**03.01-** El POUM de Palafrugell contempla en l'article 306, com a modalitat de l'ús terciari i de serveis, l'ús específic d' "Allotjaments temporals (establiments d'allotjament turístic)" entre els que es defineix l'habitatge d'ús turístic.

En cadascuna de les qualificacions urbanístiques es determina els usos compatibles, entre aquest el d'habitatge d'ús turístic.

L'habitatge d'ús turístic és un us compatible en les qualificacions següents del POUM regulades en els articles que s'indiquen:

- R1: art. 118
- R21: art. 123
- R22: art. 124
- R23: art. 125
- R31: art. 130
- R32: art. 131
- R41: art. 136
- R42: art 137
- R43: art. 138
- R51: art. 143
- R52: art. 144
- R53: art. 145
- R61: art. 150
- R62: art. 151
- R63: art. 152
- R64: art. 153
- R65: art. 154

**03.02-** En l'actualitat està en procés de tramitació la revisió del Pla Local d'Habitatge de Palafrugell que té per objecte l'anàlisi i programació de les actuacions en matèria d'habitatge en el municipi.

**03.03-** D'acord amb el que disposa l'article 73 del DL 1/2010, la mesura de suspensió es realitza amb l'objectiu d'estudiar la reforma del POUM de Palafrugell en relació als habitatges d'ús turístic en tot el terme municipal de Palafrugell.

#### **4- Àmbit d'aplicació de la mesura de suspensió**

L'àmbit d'aplicació de la mesura de suspensió de tramitacions d'inici d'activitat d'habitatge d'ús turístic és tot el terme municipal de Palafrugell, d'acord amb el plànol de delimitació que s'annexa a la present memòria.

#### **5- Abast de la suspensió**

**5.1-** D'acord amb l'article 50 bis de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, els habitatges d'ús turístic requereixen de títol habilitant per a iniciar l'activitat.

L'article 221 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, defineix i regula els habitatges d'ús turístic.

D'acord amb la Llei 18/2020, de 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica, el títol habilitant per l'activitat d'habitatge d'ús turístic és el de comunicació prèvia.

**5.2-** Atès que l'activitat d'habitatge d'ús turístic està sotmesa al règim de comunicació prèvia la mesura de suspensió requereix la suspensió de la tramitació de les comunicacions d'inici o ampliació d'activitat d'habitatge d'ús turístic.

### **6- Termini de la suspensió**

Aquesta mesura de suspensió tindrà un termini màxim d'un any des de la seva executivitat, que es podrà estendre un any més, fins a dos anys, en els supòsits previstos en l'article 74 del DL 1/2010.

D'acord amb el que disposa l'article 103.4 del Decret 305/2006, els efectes de la suspensió s'extingiran automàticament la transcórrer aquest terminis, amb l'entrada en vigor de la figura de planejament o en el cas que l'Ajuntament acordi aixecar els seus efectes.

\*\*

\*