

Orientacions per a dur a terme, en el marc del planejament, l'anàlisi sobre la justificació de la suficiència de sòl

D'acord amb les previsions de la Disposició addicional 27a del Text Refós de la Llei d'urbanisme, en la seva versió donada pel Decret Llei 3/2023, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, per a dur a terme la modificació de planejament que reguli la compatibilitat de l'ús urbanístic d'habitatge d'ús turístic, caldrà tenir en compte les següents qüestions:

En els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, l'habitatge d'ús turístic només és compatible amb l'ús d'habitatge si ho permet expressament el planejament urbanístic, quan es justifiqui la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte: el règim de tinença dels habitatges al municipi; el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà, i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'ordeni.

- el règim de tinença dels habitatges al municipi;
- el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà,
- el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'ordeni

A continuació oferim un conjunt de criteris i orientacions per a desenvolupar l'esmentat anàlisi.

Existència d'habitatges no destinats a primera residència amb capacitat d'acollir els HUTs previstos.

L'anàlisi del nivell d'ús dels habitatges existents actualment al municipi permetrà valorar si el nombre d'HUTs pot generar problemes d'accés a l'habitatge i per tant **posar en risc l'equilibri de l'entorn urbà**.

Els immobles destinats a habitatge poden tenir diferents destinacions, principalment: primera residència, segona residència, HUTs o trobar-se buits. Per obtenir dades d'aquests usos podem recórrer al cens de població i habitatges del 2021 que classifica els habitatges en 4 grups:

- *Habitatge habitual*: equiparable a la primera residència. En casos dels HUTs amb una alt ús poden aparèixer com a habitatge habitual ja que la classificació s'estableix en funció del consum elèctric.
- *Habitatge amb ús mol baix*: equiparable a la primera residència o als HUTs.
- *Habitatge amb ús esporàdic*: equiparable a la primera residència o als HUTs.
- *Habitatge buit*.

Es podrà valorar la capacitat de donar resposta a les necessitats d'habitatge de l'habitatge buit. Per fer-ho caldrà valorar el seu estat de conservació per estimar la possibilitat que es destini a habitatge principal, segona residència o habitatge d'ús turístic, o es mantingui vacant si el cost és excessiu.

A la vegada podem obtenir el número de HUTs legals existents del Registre de turisme de Catalunya. La relació entre els habitatges existents i el seu ús i els HUTs ens permetrà veure el percentatge d'habitatges que es destinen al turisme i estimar la pressió que la incorporació de nous habitatges podria establir sobre el parc residencial.

Existència de solars o habitatges en execució

Per identificar i justificar el principi de desenvolupament sostenible en la mesura que els nous habitatges que es realitzin respondran a entorns que ja es troben en sòl urbà, però en diferents nivells de desenvolupament es poden analitzar els aspectes que a continuació es recullen.

Identificació de solars residencials

Es podran identificar els solars existents que permetrien l'edificació de nou habitatge. Aquesta dada es pot extreure del creuament del cadastre amb els planejament vigent.

Promocions significatives en curs

En el cas que hi hagi promocions en construcció que aportaran un número significatiu de nous habitatges es podran tenir en compte. La informació es podrà obtenir de fonts municipals a partir de les llicències concedides o de la Secretaria d'habitatge que fa seguiment de les construccions d'habitatges iniciades.

Planejament en execució

En els casos en que es trobi un planejament en execució i es prevegi una disposició significativa de nous habitatges a partir d'aquest desenvolupament pot ser interessant identificar aquesta capacitat. La informació s'obtindrà a partir de les parcel·lacions o reparcel·lacions aprovades recentment que estan iniciant els tràmits per a la redacció del projecte d'obres o l'obtenció de llicència. Aquesta informació s'obtindrà a partir de les dades disponibles pels serveis tècnics municipals.

Capacitat del planejament vigent

Anàlisi de la capacitat de generació de nou habitatge a partir del planejament vigent, **permetrà justificar el principi del desenvolupament sostenible**. Es recomana analitzar el planejament vigent i identificar els nous habitatges previstos en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà que no s'han executat. Aquesta polígons permetran conèixer la capacitat de desenvolupar nous habitatges que ofereix el planejament vigent en entorns que no suposen un nou consum de sòl i que a la vegada poden tenir un desenvolupament relativament ràpid al no requerir de nou planejament.

Règim de tinença

L'anàlisi del **règim de tinença** permetrà completar el mapa de dades disponible per avaluar al suficiència de sòl qualificat amb destí a habitatge habitual. La darrera informació oficial disponible en relació al règim de tinença dels habitatges dels municipis és del cens de l'any 2021 i per tant, tot i que és possible que en el transcurs d'aquests darrer anys s'hagin donat canvis la informació disponible, serà prou ajustada a la realitat.

No obstant, en el cas de municipis petits pot ser que no hi hagin dades desagregades per a tots els règims de tinença, però sí que n'hi haurà per als principals i per tant es podrà estimar els habitatges que estan en formes de tinença que poden facilitar l'accés a l'habitatge.

En qualsevol cas, en general es coneixerà el número i percentatge d'habitatges en règim de lloguer.

Cobertura de les necessitats d'habitatge

L'institut d'estadística de Catalunya (idescat) ha publicat les projeccions de població i llars amb base 2024. Les dades de població estan disponibles per a tots els municipis de Catalunya, mentre que les projeccions del número de llars i de la seva dimensió mitjana està publicada a nivell comarcal. Per tant, a partir de les projeccions de població i de la dimensió mitjana de la llar estimada per a la comarca podrem disposar de la projecció de llars per al municipi en diferents escenaris temporals.

Si fem la comparativa entre les llars actuals i les previstes podrem identificar el número de nous habitatges que seran necessaris al municipi en els propers anys per donar resposta a les necessitats de l'increment de llars que es generi. Així doncs, si no es podrà disposar d'habitatges per atendre aquestes llars al ritme que es necessitin amb els instruments existents (finalització d'obres en curs construcció de solars vacants, execució de nous habitatges previstos en àmbits de gestió i si s'escau i en un major termini amb el desenvolupament del planejament previst en sòl urbà no consolidat) ens podrem trobar que s'expulsa part de la població que voldria residir al municipi.

Avaluació de la suficiència

Una vegada es disposi de les dades assenyalades caldrà avaluar la suficiència de sòl establerta a la legislació. Tot i que cada municipi tindrà les seves particularitat a continuació s'inclouen unes idees que poden ajudar a guiar la reflexió.

1. Per avaluar la suficiència caldrà partir de la realitat dels HUTs existents, ja que en cas de no establir una regulació aquests podran passar al destí a habitatge habitual (o temporal). És a dir que caldrà valorar quina seria la situació sense els HUTs existents i a partir d'aquí quina càrrega pot sostenir el municipi.
2. Els HUTs són una competència especialment dura en relació als habitatges de lloguer, ja que en el cas que les persones residents siguin les propietàries el destí a HUT pot anar acompanyada de l'adquisició o lloguer d'un habitatge més adequat a les necessitats familiars. Així doncs, en aquells entorns en que el parc de lloguer sigui molt limitat la possibilitat de permetre el creixement del número de HUTs pot tenir majors afectacions en la disponibilitat d'habitatge habitual.
3. La valoració del número de HUTs admissibles haurà de tenir en compte el ritme de promoció i d'execució del planejament vigent. És a dir, encara que es disposi d'un planejament amb un important número de parcel·les vacants o de polígons d'actuació previstos caldrà avaluar la dinàmica de construcció si cal confiar en el creixement del parc residencial per garantir la suficiència de sòl. En aquest sentit, pot plantejar-se el condicionament de la implantació d'un determinat número de HUTs a l'execució de determinats àmbits.
4. Les dinàmiques de transformació d'habitatges secundaris en principals poden fer que sense un creixement en el nombre d'habitatges es generin nous habitatges amb destí a l'habitatge habitual.
5. En sentit contrari, el planejament pot haver previst una qualificacions urbanístiques que només permetin la generació de tipologies residencials pensades per a la segona residència i per tant, tot i disposar de sòl per a nous habitatges, aquests no es podran considerar aptes per a la residència habitual a nivell de considerar la suficiència de sòl.
6. La diversitat de teixits residencials en els municipis farà que en alguns casos, independentment de la suficiència d'habitatge amb destí a habitatge habitual es pugui admetre l'ús com a HUT en alguns entorns que per les pròpies característiques dels habitatges no s'han pensat per a l'habitatge habitual, sinó per a la segona residència, i en que per tant, el seu ús com a HUT no entre en competència amb l'habitatge habitual.

Núria Colomé, arquitecta
Raimon Soler, advocat