
Nuevo decreto Ley sobre viviendas de uso turístico en Cataluña

Publicado en el Diario Oficial de la Generalitat el [Decreto Ley 3/2023](#), de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico

España - Legal flash

8 de noviembre de 2023



Aspectos clave

- Las viviendas de uso turístico quedan sujetas a licencia en aquellos municipios de Cataluña con problemas de acceso a la vivienda y en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano.
- La licencia tendrá una duración de 5 años, prorrogable por periodos de igual duración si lo permite el planeamiento.
- El planeamiento tiene que prever expresamente que el uso de vivienda turística es compatible con el residencial.
- No se otorgarán más licencias que las resultantes de aplicar un máximo de 10 viviendas de uso turístico por cada 100 habitantes.



Sujeción de las viviendas de uso turístico a licencia de 5 años

Municipios afectados

El [Decreto-ley 3/2023](#) (Decreto-ley) sujeta la implantación y permanencia de viviendas de uso turístico (VUT) a una licencia temporal de cinco años en los principales municipios de Cataluña. El Decreto-ley deberá ser convalidado por el Parlamento de Cataluña.

Los municipios afectados son:

- Los municipios con problemas de acceso a la vivienda, ya sea
 - (a) Porque la carga media del alquiler o la hipoteca supera el 30% de los ingresos o renta media de los hogares, o
 - (b) Porque el precio de alquiler o compra ha experimentado un crecimiento acumulado de por lo menos tres puntos por encima al crecimiento del IPC de Cataluña.
- Los municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico, esto es, porque la concentración de VUT es de 5 o más por cada 100 habitantes.

De acuerdo con el Decreto-ley, los municipios que cumplen tales características y se sujetan a licencia de VUT son **los 262 municipios listados en el Anexo del Decreto-ley** (hasta la aprobación de una Orden que sustituya dicho listado).

Entre los municipios afectados se encuentran las principales ciudades de Cataluña (Barcelona, Girona, Tarragona, Lleida)¹ y los principales pueblos y ciudades en los que se concentra la actividad turística.

La relación de municipios se revisará cada cinco años, previa audiencia a los Ayuntamientos.

Condiciones de la licencia

La licencia de VUT tendrá una **duración de 5 años y podrá prorrogarse, cuando lo permita el planeamiento, por periodos de igual duración.**

¹ En el caso de Barcelona, el Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT) restringió con efectos desde el 2022 la habilitación de nuevas VUT, que solo pueden implantarse en zonas alejadas del centro y hasta un límite máximo. En Girona, está pendiente de aprobación definitiva la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana que establecerá un porcentaje máximo de VUT que podrán habilitarse respecto a las viviendas totales del barrio y del municipio.



Limitaciones al otorgamiento de licencias de VUT

Alta concentración

El Decreto-ley prohíbe otorgar licencias de VUT cuando el municipio supere el **límite máximo de 10 licencias de VUT por cada 100 habitantes**.

Al otorgar las licencias, los municipios garantizarán que se cumplen los principios de publicidad, objetividad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva.

Planeamiento urbanístico

Para que quepa autorizar la VUT en suelo residencial, el planeamiento urbanístico tiene que **justificar de forma expresa la compatibilidad del uso de vivienda turística con el uso de vivienda habitual y permanente**.

Impacto en las VUT legalmente implantadas antes de la entrada en vigor del Decreto-ley

La nueva regulación de las VUT afecta, asimismo, a aquellas legalmente implantadas antes de la entrada en vigor del Decreto-ley, el 9 de noviembre de 2023.

En estos casos, el Decreto-ley dispone el siguiente régimen transitorio:

- Los titulares de VUT ya habilitadas situadas en municipios afectados por el Decreto-ley tendrán que disponer de una **nueva licencia de VUT**, acorde con los requisitos expuestos, **en un plazo de 5 años (9 de noviembre de 2028)**. Dicha nueva licencia de VUT tendrá una vigencia de 5 años, prorrogable por periodos de 5 años si se siguen cumpliendo las condiciones. Si no disponen de licencia de VUT en el plazo de 5 años, la actividad de vivienda turística tendrá que cesar llegado dicho plazo.
- Como excepción, si el régimen transitorio de 5 años no compensa la pérdida de la habilitación, los titulares de VUT podrán solicitar una **ampliación de la habilitación por 5 años más (9 de noviembre 2033)**. Dicha ampliación no es automática, sino que **tiene que solicitarse al Ayuntamiento dentro de los 4 años siguientes a la entrada en vigor del Decreto-ley (9 de noviembre de 2027)**.
- Este régimen transitorio se considera como indemnización por todos los conceptos relacionados con el nuevo régimen de VUT.



- El mismo régimen se aplicará en aquellos municipios que a futuro cumplan las determinaciones para sujetar las VUT a licencia (ya detalladas), contándose el plazo de 5 años para disponer de la nueva licencia y el plazo de 4 años para solicitar, en su caso, la prórroga de la habilitación otorgada conforme al régimen anterior desde la entrada en vigor de la orden que designe nuevos municipios con problemas de acceso a la vivienda y nuevos municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del [Área de Conocimiento e Innovación](#) o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2023 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.