



AJUNTAMENT DE
VIELHA E
MIJARAN

EXPEDIENT MpNNSS.VA 1_2019

**MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE LA VAL
D'ARAN, VIGENTS A VIELHA E MIJARAN, EN RELACIÓ AMB ELS HABITATGES
D'ÚS TURÍSTIC**

DOCUMENT UNITARI



1. Antecedents a considerar.

El planejament urbanístic general aplicable al municipi de Vielha e Mijaran, les NNSS.VA⁽¹⁾, estableix una llista d'usos, defineix el seu contingut i distingeix diverses zones urbanístiques on s'admeten els distints usos amb les corresponents intensitats. La seva diversitat obliga a establir criteris per tractar els conflictes (funcionals, convivencials, de relació, etc.) que entre ells es puguin generar.

Efectivament, l'article 29 NNSS.VA defineix els següents conceptes en relació als usos:

"1. S'entén per ús admissible aquell la implantació del qual és permesa per les Normes Subsidiàries. Els espais adscribibles a un ús admissible poden ésser limitats. A més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.

"2. S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa per les Normes Subsidiàries.

"3. S'entén per ús global el que defineix l'especialització d'un sector de planejament.

"4. S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Pla Parcial que ordeni un sector de planejament.

"5. Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global. Correspon al Pla Parcial la definitiva admissió d'aquests usos i l'establiment, si és el cas, de mesures o limitacions per assegurar la no pertorbació dels usos globals i complementaris."

La regulació urbanística dels usos en les diverses zones ha de considerar les condicions de convivència entre sí i, en especial, amb l'habitatge.

L'article 31 NNSS.VA refereix les classes d'usos en funció de la seva funció i de la seva naturalesa, i defineix l'ús residencial, " ..., que comprèn l'edifici destinat a vivenda o residència familiar ..."

L'ús d'habitatge d'ús turístic no és clarament recollit dins cap de les caracteritzacions incloses a les NNSS.VA.

D'acord amb el preàmbul del DEATHUT⁽²⁾ que regula els habitatges d'ús turístic " ...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. ..."

1.- Normes subsidiàries i complementàries de planejament de la Val d'Aran, aprovades el 18.1.1982, publicades el 31.3.1982 i consolidades amb les modificacions vigents; les quals supleen les determinacions i normes de planejament urbanístic general que correspondrien a un pla d'ordenació urbanística municipal, aplicable a Vielha e Mijaran.

2.- Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic

L'article 29 NNSS.VA especifica “2. S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa per les Normes Subsidiàries.”

Cada una de les condicions d'ús per les respectives zones establertes a les NNSSVA refereix els usos admesos, i en cap recull l'ús d'habitatge turístic en tant que no està definit en la caracterització d'usos de l'article 31 NNSS VA.

A l'article 31 NNSS.VA en les classes d'ús segons la seva funció es distingeixen les activitats, per la seva naturalesa, així com per possibilitat d'originar molèsties o riscos caracteritzant-les específicament amb la finalitat de poder regular-ne l'admissibilitat en les diferents qualificacions.

Mantenint el criteri ja recollit a les NNSS.VA per admetre i concretar la ubicació o admissibilitat dels usos en cada una de les zones cal considerar diversos factors entre els quals hi ha els socials (dret al descans, conflictivitat veïnal, mercat de l'habitatge, incidència en la qualitat de vida dels veïns...), de mobilitat i ambientals (sorolls, generació de residus, necessitat de serveis específics, salut,...).

La inexistència de l'ús d'habitatge turístic en el marc jurídic vigent en el moment de redacció de les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament en els termes jurídics actuals implica la seva manca de regulació. L'especificitat d'un ús amb requeriments funcionals d'habitatge però amb afectacions socials, convivencials, i de salut pública diferents de les de l'habitatge, així com el propi reconeixement, com activitat econòmica diferenciada de la residencial, en el preàmbul del DEATHUT i a la Llei de Turisme, fan l'habitatge d'ús turístic un ús no assimilable ni inclòs, pròpiament, dins l'ús d'habitatge formalment admès pel planejament general aplicable.

És necessària, per tant, la modificació del vigent planejament general, les reiterades NNSS.VA, amb la voluntat de conferir seguretat jurídica davant la manca de claredat que genera aquesta situació de la que se'n podria desprendre una possible prohibició implícita de l'ús d'habitatge d'ús turístic (per manca de previsió específica), essent alhora aquesta prohibició no motivada i genèrica, contrària a la *Directiva de serveis 2006/123/CE* que estableix que la prohibició d'implantació d'activitats, requereix de motivació específica a fi de no limitar-la més enllà dels supòsits admesos per la pròpia Directiva (com per les normes de Dret intern que l'han transposada), i per tant fixa la inadmissibilitat de prohibicions implícites o generals sense motivació adient.

La realitat de les moltes queixes, al municipi de Vielha e Mijaran, per les molèsties produïdes per la implantació de l'ús d'habitatge turístic en edificis en els que també s'hi desenvolupa l'ús d'habitatge, així com el diferent règim de funcionament (horaris, mobilitat, sorolls...) que incideixen en la qualitat de vida dels residents, a banda de les afectacions en el mercat immobiliari en reduir l'estoc del mercat de lloguer provocant fortes distorsions en els preus, posen en dubte, si més no de forma particular i molt notòria al nostre municipi, que les activitats d'habitatge d'ús turístic siguin funcionalment compatibles, des de l'òptica esmentada, amb l'ús d'habitatge en una mateixa unitat edificada residencial.

La configuració geomorfològica de la Val d'Aran que l'estableix com un àmbit tancat amb un cert caràcter “insular” separat per distàncies importants d'altres àmbits que en puguin modificar o esmorteir certes dinàmiques pròpies, provoca en el sector residencial, la configuració d'un mercat d'habitatge amb estoc limitat sense possibilitat de correcció de les dinàmiques pels àmbits pròxims amb els que limita (Pallars i Alta Ribagorça) en especial en època hivernal. Aquesta idiosincràsia local i la innegable afectació en l'estoc i el preu del mercat que genera l'habitatge d'ús turístic, que consumeix habitatge per a un ús no residencial i genera rèdits majors que el lloguer per a usos residencials (efecte que



es majora en àmbits amb un fort component turístic com és la Val d'Aran), fan del tot necessària la regulació de l'ús d'habitatge d'ús turístic.

El destí de part de l'estoc a habitatges d'ús turístic és un dels principals factors d'inflació dels preus de lloguer, en dedicar a usos no residencials un volum important de l'estoc d'habitatges més assequibles (les ubicades en edificis plurifamiliars). Aquest increment del preu de lloguer de l'habitatge, allunyant-lo progressivament dels valors assumibles per l'habitatge habitual en base a les rendes del treball, té afeccions directes en el Dret Constitucional i Estatutari referit a l'accés a un habitatge digne. És funció de les administracions protegir aquest Dret i, per tant, de l'Ajuntament de Vielha e Mijaran, en el marc de les competències urbanístiques que li són pròpies; de tal manera que amb aquesta regulació normativa es pretén donar resposta a aquesta obligació, tot ordenant les condicions d'emplaçament d'aquest ús no residencial de l'habitatge i establint-ne la regulació corresponent.

2. Legislació urbanística aplicable.

2.1.- Desenvolupament urbanístic sostenible:

L'objectiu de dotar d'un lloc digne per viure i un domicili exempt d'afeccions perjudicials a la qualitat de vida, forma part de la legislació urbanística vigent [article 3.3, apartat a), del text refós de la Llei estatal del Sòl i de Rehabilitació Urbana]:

“3. Els poders públics formularan i desplegaran, en el medi urbà, les polítiques de la seva respectiva competència, d'acord amb els principis de competitivitat i sostenibilitat econòmica, social i mediambiental, cohesió territorial, eficiència energètica i complexitat funcional, i procuren que estigui dotat suficientment i que el sòl s'ocupi de manera eficient, combinant els usos de manera funcional. En particular:

a) Possibilitaran l'ús residencial en habitatges constitutius de domicili habitual en un context urbà segur, salubre, accessible universalment, de qualitat adequada i integrat socialment, proveït de l'equipament, els serveis, els materials i productes que eliminin o, en tot cas, minimitzin, per aplicació de la millor tecnologia disponible al mercat a preu raonable, les emissions contaminants i de gasos d'efecte hivernacle, el consum d'aigua, energia i la producció de residus, i en millorin la seva gestió.”

La Llei 2/2002 d'Urbanisme, que és la base normativa de les refoses posteriors de la legislació urbanística aplicable a Catalunya (tant del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, com del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), defineix en el seus preàmbuls que:

“... es pronuncia clarament a favor d'un desenvolupament urbanístic sostenible, sobre la base de la utilització racional del territori, per a compatibilitzar el creixement i el dinamisme econòmics necessaris amb la cohesió social, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures. ”

“Des d'aquesta perspectiva, el primer objectiu de la Llei és impregnar les polítiques urbanístiques de l'exigència de conjugar les necessitats de creixement amb els imperatius del desenvolupament sostenible, de manera que es tradueixin ... en la qualitat de vida a assolir en tots els assentaments humans, ...”

Al seu torn, l'actual article 3 del TRLUC⁽³⁾ defineix el desenvolupament urbanístic sostenible:

“... com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures “.

I l'article 3 del RLUC⁽⁴⁾, en relació al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible amb l'objectiu de la utilització racional del territori, estableix la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures, entre altres, per afavorir:

“La cohesió social, mitjançant la regulació de l'ús del sòl de forma que es fomenti la mescla equilibrada de grups socials, usos i activitats i es garanteixi el dret dels ciutadans i ciutadanes a gaudir d'un habitatge digne i adequat.”

2.2.- Potestats municipals d'acord amb la normativa urbanística i de règim local:

La potestat municipal d'incidir en la regulació de les condicions d'implantació de l'ús d'habitatge d'ús turístic (que cal diferenciar de la pròpia regulació d'aquest ús, que no és competència d'aquesta Administració local), és reconeguda tant en la legislació urbanística vigent com en la normativa de règim local; a saber:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 14.2: reconeix als municipis les competències urbanístiques, sota els principis d'autonomia per a la gestió dels interessos respectius, de proporcionalitat i de subsidiarietat, en els termes determinats per la legislació de règim local i per la legislació urbanística.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 8: estableix el reconeixement de les competències urbanístiques als municipis, d'acord amb la Llei d'urbanisme.

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local:

Article 84: conté la regulació de l'activitat municipal.

- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

Article 8: defineix les potestats reglamentàries, tributàries i de programació i planificació.

Article 53.1: regula la potestat de concedir llicències.

3 - Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat, entre d'altres, per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

4 - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

Article 66.3: regula l'ordenació i exercici de la disciplina urbanística.

3. Objectius de la modificació proposada.

Motiva la modificació normativa proposada la necessitat de regular l'ús d'habitatge d'ús turístic atenent a què, d'acord amb l'articulat actual de les NNSS.VA i l'aplicació de la Directiva Comunitària de Serveis en el Mercat Interior, 2006/123/CE, i la normativa de transposició d'aquesta al Dret intern, es produeix una manca de claredat jurídica a conseqüència d'una possible prohibició implícita de l'ús i per tant no motivada ni ajustada a les determinacions de l'esmentada Directiva comunitària.

En base als fets i a l'empara de les possibilitats del planejament urbanístic, es pretén definir l'ús d'habitatge d'ús turístic dins la regulació d'usos de les NNSS.VA, i regular les condicions d'admissibilitat i limitacions del nou ús definit en les diferents zones previstes pel planejament. La regulació és planteja sense afectació a les activitats d'habitatge d'ús turístic que ja hagin obtingut l'habilitació administrativa amb caràcter previ a l'aprovació inicial d'aquesta Modificació de les NNSS.VA.

L'exercici de les activitats relacionades d'habitatge d'ús turístic ha de ser compatible amb els usos de la zona i edificacions en la qual s'implantin, amb una especial incidència quan es tracta d'usos residencials, en relació amb els quals s'ha de tenir en compte el dret dels ciutadans “... un desenvolupament urbanístic sostenible, sobre la base de la utilització racional del territori, per a compatibilitzar el creixement i el dinamisme econòmics necessaris amb a cohesió social, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures.” i de no patir les molèsties generades per l'ús d'habitatge d'ús turístic, “exercici o activitat econòmica de l'habitatge diferent del residencial”, reiteradament manifestades en moltes queixes, al municipi de Vielha e Mijaran, dels veïns que desenvolupen l'ús residencial de l'habitatge admès per les NNSS.VA.

És d'interès general l'ordenació adequada dels usos que es compatibilitzen en els àmbits urbans i en els edificis, on es produeixen disfuncions de convivència entre usos amb requeriments físics comuns però amb tipus d'usuaris i models d'ús i d'activitat molt diferenciats, en especial a fi que es respecti i compatibilitzi amb el descans veïnal.

L'interès general abasta també la intervenció administrativa sobre l'habitatge d'ús turístic, en tant que provoca, com a efecte indesitjat, l'escassetat de l'oferta d'habitatge de lloguer a preu assequible al municipi. Segons les dades estadístiques “Evolució Anual del Mercat de lloguer per municipis” publicades pel departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya el preu mig de lloguer de Vielha l'any 2018 situa el municipi en la posició 196 de 568 dels que es tenen dades, ordenats de major a menor preu. Si es considera la variació de preus entre els anys 2015 i 2018 el municipi es situa en la posició 268 dels 501 dels que es tenen dades.

La regulació i implantació dels usos forma part de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic, els quals han de respectar les directrius legalment establertes, entre elles, la següent, que s'especifica en l'apartat 8 de l'article 9 del TRLUC:

“El planejament urbanístic i les ordenances sobre edificació i ús del sòl no poden establir condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis. Per reglament s'han de regular les raons imperioses d'interès general que, d'acord amb la mateixa Directiva de serveis, permetin exceptuar-ne l'aplicació. Aquestes restriccions s'han d'ajustar als principis de necessitat, proporcionalitat i no discriminació i quedar pertinentment justificada

en la memòria del pla en ponderació amb la resta d'interessos generals considerats en el planejament.”

La modificació present estableix la regulació de les condicions d'emplaçament dels habitatges d'ús turístic de manera que afavoreixi l'exercici del dret a l'habitatge i alhora procura una adequada inserció de l'ús d'habitatge d'ús turístic en el teixit urbà, tot garantint la qualitat de vida dels residents al municipi.

4. Referència a la Directiva de serveis en el mercat interior.

La *Directiva de serveis 2006/123/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior* (coneguda de forma abreujada com a “Directiva de serveis” i, també, amb el nom del comissari holandès *Frits Bolkestein*, responsable de la seva redacció, entre els anys 1999 i 2004), pretén facilitar l'exercici de la llibertat d'establiment dels prestadors de serveis i la lliure circulació de serveis, i mantenir un nivell elevat de qualitat dels serveis.

Té per objecte (art. 1.1) apropar-se a l'efectivitat d'un autèntic mercat interior europeu mitjançant la superació dels obstacles legals i administratius, que ara com ara posen topalls a la llibertat d'establiment dels prestadors i a la lliure circulació de serveis (art. 43-55 del TCE), sempre que aquests obstacles no responguin a una necessitat imperiosa d'interès general o siguin necessaris per assolir aquestes finalitats. També s'han de suprimir els requisits discriminatoris o desproporcionats.

Entre aquestes raons imperioses d'interès general (segons es defineixen a l'art. 3.11 de la *Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio* i l'article 4.8 de la Directiva de serveis), i pel que fa a la seva afectació a normativa urbanística, podem destacar:

- L'ordre públic.
- La seguretat pública.
- La protecció civil.
- La salut pública.
- La protecció del medi ambient i l'entorn urbà.
- La conservació del patrimoni històric i artístic.
- Els objectius de política social i cultural.

Aquesta Llei de lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici ha suposat la transposició de la Directiva de Servei al dret estatal. La seva disposició derogatòria preveu:

“Disposición derogatoria.

“1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta ley.

“2. No obstante, las disposiciones vigentes a la entrada en vigor de esta ley que resulten incompatibles con los capítulos II, III, el artículo 17.1 del capítulo IV y los artículos 24 y 25 del capítulo V mantendrán su vigencia hasta que sean objeto de reforma expresa y, en todo caso, quedarán derogadas el 27 de diciembre de 2009.”

En conseqüència, la normativa que a data 27 de desembre de 2009 no s'hi hagi adequat, en la part que s'hi oposi, s'ha d'entendre derogada.

El considerant 9è de la Directiva de serveis especifica que no s'aplica, entre altres, a normes relatives a l'ordenació del territori, urbanisme i ordenació rural, normes de construcció, etc.

Malgrat aquesta previsió, sí que hem de convenir que la normativa que es desprèn dels instruments de planejament pot afectar activitats de servei, bàsicament a l'hora de regular usos o especificar algun tipus de restricció en relació amb la implantació de serveis.

D'acord amb la Llei 17/2009, i en el mateix sentit, el que disposa la Directiva de serveis, la normativa reguladora de l'accés a una activitat de serveis o el seu exercici no es pot supeditar, entre d'altres, a restriccions quantitatives o territorials i, concretament, a límits fixats en funció de la població o d'una distància geogràfica mínima entre prestadors. Es preveu una excepció per al cas que aquests requisits no siguin discriminatoris, estiguin justificats per una raó imperiosa d'interès general i siguin proporcionats.

En conclusió, qualsevol requisit previst en la normativa de planejament que imposi restriccions quantitatives o territorials i, concretament, en termes de límits fixats en funció de la població o d'una distància geogràfica mínima entre prestadors, i que no estigui expressament justificat en les raons imperioses d'interès general descrites (o que siguin discriminatoris o desproporcionats), queda afectat per la Directiva de serveis i per l'esmentada Llei 17/2009; i que en conseqüència, per l'aplicació de la derogació normativa d'aquesta última, queda sense efecte.

Exemples clars els podríem trobar en instruments de planejament que fixen limitacions de distàncies per a certs usos (locutoris, establiments de pública concurrència, activitats recreatives, entitats financeres, etc.), que poden estar regulats tant en instruments de planejament com en ordenances específiques, sense una argumentació concreta basada en els criteris de la normativa que es desprèn de la Directiva de serveis.

Per tant, malgrat l'ordenació urbanística per via de planejament està exclosa de l'àmbit d'aplicació de la Directiva de serveis, per ministeri d'allò que es disposa en l'article 9 del Text refós de la Llei d'urbanisme, convé justificar que:

- hi ha raons d'interès públic en la proposta, no només per exigències de la legislació urbanística sinó també per exigències del Dret comunitari en matèria de llibertat d'establiment i llibertat de prestació de serveis. Aquestes raons d'interès públic, aplicades al supòsit que ens afecta, poden ésser les següents: ordre públic, seguretat pública, seguretat vial, protecció civil, salut pública, protecció del medi ambient i de l'entorn urbà, així com la protecció del dret legítim de tercers (com ara, els veïns).
- el règim que s'estableix no sigui discriminatori d'uns prestadors respecte d'altres (altrement dit, que totes les situacions iguals se les tracti normativament per igual).
- l'objectiu d'interès públic que es persegueixi no es pugui acomplir per mitjà de cap altre mesura menys restrictiva.

En relació amb l'establiment i regulació de la compatibilitat de l'ús d'habitatge d'ús turístic amb la resta d'usos admesos pel planejament a cada zona, hi ha raons imperioses d'interès general, a saber: evitar la prohibició implícita que suposa el no reconeixement d'un ús d'entitats amb condició d'habitatge emprades per a un ús no residencial (DEATHUT); i definir les zones on aquest ús és admès i si s'escauen limitacions d'implantació per alguns dels supòsits referits a l'art 9 TRLUC. Tal i com s'ha esmentat,

qüestions com la protecció del medi ambient i l'entorn urbà, els objectius de política social i cultural, o la protecció del dret legítim de tercers, ho justifiquen.

A banda d'aquesta justificació, també s'ha de garantir la proporcionalitat de la restricció, o sigui, que aquests requisits no vagin més enllà del necessari per assolir l'objectiu que es persegueix, i que no es puguin substituir per altres mesures menys restrictives que permetin obtenir el mateix resultat (art. 15.3.c de la Directiva de serveis). El reconeixement del nou ús en el planejament esdevé una oportunitat d'implantació de l'activitat amb la màxima seguretat jurídica. La mínima regulació que es planteja és motivada per la millora i garantia de la convivència i compatibilitat d'usos diferents i per garantir el Dret constitucional a l'habitatge en les situacions on aquest ús no residencial de l'habitatge per l'afecció que té en l'estoc i el preu de l'habitatge d'ús residencial, genera dificultat d'accés a l'habitatge als residents del municipi. Es proposa limitar la possibilitat d'implantar l'ús d'activitat econòmica turística que suposa l'habitatge d'ús turístic, en les situacions on es genera una forta conflictivitat en compatibilitzar en una mateixa unitat edificatòria, l'ús residencial de l'habitatge amb el no residencial i de l'habitatge d'ús turístic. Conflictivitat que en produir-se dins l'àmbit de la propietat privada i amb activitats que hi són autoritzades, dificulta l'actuació de l'administració per tal de garantir la convivència entre les dues realitats.

Es considera que limitar la possibilitat d'implementació de l'ús d'habitatge d'ús turístic permetent-lo en edificacions que compleixin les condicions de l'ús residencial unifamiliar (aproximadament 70% del sòl urbà, especialment claus 1,2 i 3d de les NNSS.VA) quan no s'integri en una comunitat de propietaris en règim de divisió en propietat horitzontal; i en aquelles plurifamiliars sempre que l'ús s'estengui a totes les entitats que el componen i l'edifici no estigui dividit en règim de propietat horitzontal, així com l'exigència d'espai d'aparcament en la mateixa proporció i condicions que es requereixen als usos turístics (més exigents que per als usos residencials), podria ser una mesura efectiva pel legítim interès defensat.

Finalment, hem d'assumir que és necessari configurar una regulació de l'ús del sòl que sigui conscient de que el dret dels veïns al descans i a viure sense sorolls excessius ni molèsties intolerables, especialment en afluència turística, i per tant, que la regulació exigible ha de permetre garantir plenament aquest dret, constituït de raó imperiosa d'interès general i no discriminatori tal com descriuen la mateixa Directiva reiterada i la Llei 17/2009, abans referida.

5. Proposta

Vist que:

- L'ús habitatge d'ús turístic es una activitat econòmica de l'habitatge diferent de la residencial segons el DEATHUT “...*l'habitatge d'ús turístic es configura com un exercici o activitat econòmica de l'habitatge diferent del residencial*...”
- El planejament general vigent a Vielha e Mijaran (això és, les NNSS.VA) no defineix l'ús d'habitatge d'ús turístic i en conseqüència no el reconeix específicament com un ús admès.
- De la interpretació teleològica de les normes urbanístiques de les NNSS.VA es desprèn que els usos que no estan admesos, estan prohibits. En base a aquest precepte l'ús d'habitatge d'ús turístic, ús jurídicament definit amb posterioritat a l'aprovació de les NNSS.VA, es pot trobar implícitament prohibit sense haver-se motivat aquesta d'acord amb les determinacions i requeriments de motivació

definit per la Directiva de Serveis. En aquest sentit la situació actual pot generar, si més no, una evident manca de seguretat jurídica.

- La Directiva de Serveis estableix que la limitació d'activitats econòmiques ha d'estar justificada per raons imperioses d'interès general.
- L'ús habitatge d'ús turístic està generant afectacions a la convivència i a la qualitat de vida dels veïns del municipi, quan es produeix en entitats diferents dins d'un mateix edifici plurifamiliar amb entitats amb ús residencial.
- L'ús habitatge d'ús turístic genera afectacions en les necessitats d'aparcament. En tractar-se d'un ús turístic cal regular-ne els requeriments de places d'aparcament vinculades en condicions anàlogues a les dels usos turístics en lloc de les dels residencials.
- L'ús d'habitatge d'ús turístic en un àmbit aïllat per les condicions físiques i geogràfiques i alhora amb una forta pressió turística genera fortes tensions en el mercat del lloguer esdevenint motor de conflictivitat social, provocant el desplaçament dels residents a la vall a altres nuclis, així com situacions potencials de sobreocupació o infrahabitatge, davant la impossibilitat d'accés al mercat regular de lloguer d'habitatges.
- La legislació estableix que la limitació d'implantació d'activitats ha d'ésser justificada per raons imperioses d'interès general.

Atès tot l'anterior, es formula el present document que defineix com a ús dins les NNSS.VA l'ús d'habitatge d'ús turístic, el reconeix a les diferents zones, i estableix limitacions d'implantació per la incompatibilitat amb l'ús residencial en edificacions unifamiliars (llevat d'aquelles que no estiguin integrades en una comunitat de propietaris sotmesa al règim de propietat horitzontal) i en edificis plurifamiliars llevat d'aquelles en què l'ús s'estengui a totes les entitats que la componen i no estiguin dividits en propietat horitzontal, així com en relació a la necessitat de places d'aparcament vinculades a l'ús.

Es proposa:

- Definir l'ús d'habitatge d'ús turístic dins les classes d'usos definit per les NNSS.VA com a activitat econòmica de l'habitatge diferent del residencial regulada pel Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic o normativa que el substitueixi.
- Incloure l'ús d'habitatge d'ús turístic com a ús admès en cada una de les regulacions de les diferents zones definides per les NNSS.VA.
- Establir requeriments de reserva d'aparcament per als usos d'habitatge d'ús turístic en les mateixes condicions que per als usos hotelers (turístics).
- Establir, en base a les raons imperioses d'interès general que es justifiquen a l'apartat 9 d'aquesta modificació, l'ús d'habitatge d'ús turístic com a ús únicament admissible en edificacions unifamiliars, sense divisió horitzontal i amb una única entitat susceptible d'aprofitament diferenciat per parcel·la, i en aquelles plurifamiliars que, no estiguin sotmeses a divisió en propietat horitzontal i que l'ús s'estengui a totes les entitats que la componen.

6. Àmbit d'aplicació.

L'àmbit de la modificació és tot el municipi de Vielha e Mijaran. La modificació defineix un nou ús urbanístic i l'habilita a totes les zones urbanes i urbanitzables, excepcions la seva admissió en Sòl No Urbanitzable; i n'estableix condicions d'admissibilitat comunes a totes les zones.

La modificació no estableix com a ús admissible l'habitatge d'ús turístic en Sòl No Urbanitzable, com s'ha apuntat, ja que no l'incorpora en la llista d'usos admesos en el SNU en l'article 120 de les NNSS.VA, ni la seva admissió es justifica en el marc i criteris de dites Normes Subsidiàries i Complementàries del planejament general.

7. Determinacions de la normativa de les NNSS.VA objecte de modificació.

Les determinacions que introdueix el document i que es recullen en les normes urbanístiques de la modificació són les que tot seguit s'indiquen:

- Es modifica l'article 31, afegint un nou epígraf 16 a l'apartat A de l'article 31, relatiu a les classes d'usos segons la seva funció. Per incorporar l'habitatge d'ús turístic.
- Es modifica l'article 80, afegint un nou epígraf n. Per incorporar l'habitatge d'ús turístic.
- Es modifica l'article 91, afegint un nou epígraf m. Per incorporar l'habitatge d'ús turístic.
- Es modifica l'article 102, afegint un nou epígraf h. Per incorporar l'habitatge d'ús turístic.
- Es modifica l'article 107. Per incorporar l'habitatge d'ús turístic.
- Es modifica l'article 108.1, afegint un nou epígraf f. Per incorporar l'exigència d'1 plaça d'aparcament per cada 6 ocupants o fracció que constin al llinar màxim d'ocupació de la cèdula d'habilitat en els edificis amb ús d'habitatge d'ús turístic establint el mateix grau d'exigència fixat per als usos hotelers en l'epígraf c del mateix article (una plaça d'aparcament cada 6 llits).
- Es crea un nou article 109 tris. Per establir l'ús d'habitatge d'ús turístic com a ús únicament admissible en edificacions unifamiliars, sense divisió horitzontal i amb una única entitat susceptible d'aprofitament diferenciat per parcel·la; així com en edificacions d'habitatge plurifamiliar que no estiguin sotmeses al règim de divisió en propietat horitzontal i sempre i quan l'ús d'habitatge d'ús turístic s'estengui a totes les entitats residencials que la componen.

8. Normes urbanístiques.

La normativa de la modificació de les NNSS.VA consta de dos articles i una disposició transitòria. En concret:

Article 1.- Modificació dels articles 31, 80, 91, 102, 107, 108 i 109 tris de les normes urbanístiques de les NNSS.VA.

Els articles 31, 80, 91, 102, 107, 108 i 109 tris de les normes urbanístiques de les NNSS.VA es veuen modificats amb la introducció dels preceptes que tot seguit es detallen:

“Article 31. Classes d’usos

A. Segons la seva funció

...

16. Ús habitatge d’ús turístic. Activitat econòmica de l’habitatge diferent del residencial, regulada pel Decret 159/2012, de 20 de novembre, d’establiments d’allotjament turístic i d’habitatges d’ús turístic o normativa que el substitueixi.”

“Article 80. Condicions d’ús

S’admeten els usos següents:

...

n. Habitatge d’ús turístic, amb les limitacions ja regulades amb caràcter general a l’article 109tris.”

“Article 91. Condicions d’ús

S’admeten els usos següents:

...

m. Habitatge d’ús turístic, amb les limitacions ja regulades amb caràcter general a l’article 109tris.”

“Article 102. Condicions d’ús

S’admeten els usos següents:

...

h. Habitatge d’ús turístic, amb les limitacions ja regulades amb caràcter general a l’article 109tris.”

“Article 107. Condicions d’ús

S’admet únicament el residencial en la modalitat de vivenda unifamiliar, i l’habitatge d’ús turístic, amb les limitacions ja regulades amb caràcter general a l’article 109tris.”

“Article 108. Regulació dels aparcaments

...

f. En els edificis d’ús d’habitatge d’ús turístic, una plaça d’aparcament per cada 6 ocupants o fracció que constin al llistar màxim d’ocupació de la cèdula d’habilitat. Les places d’aparcament hauran d’ésser propietat del titular de l’habitatge d’ús turístic i hauran de vincular-s’hi jurídicament. Si les places s’habiliten en una finca diferent a la de l’habitatge, dita vinculació haurà d’ésser necessàriament “ob rem” entre ambdues finques.

...

“Article 109 tris. Regulació de l’ús habitatge d’ús turístic.

1. L’ús d’habitatge d’ús turístic és un ús únicament admissible en edificacions unifamiliars, sense divisió horitzontal i amb una única entitat susceptible d’aprofitament diferenciat per parcel·la, així com en aquelles edificacions d’habitatge plurifamiliar no sotmeses al règim de divisió en propietat horitzontal en les que l’ús d’habitatge d’ús turístic s’estengui a totes les entitats residencials que la componen de tal manera que l’edificació es destini íntegrament a l’esmentat ús d’habitatge d’ús turístic, sens perjudici d’altres usos complementaris al residencial tals com petits magatzems, trasters o aparcaments.”

2. En el sòl urbanitzable, llevat que el planejament derivat no contempli altra regulació específica, amb caràcter general es considera admès l'ús d'habitatge d'ús turístic en les zones on s'admeti l'ús residencial d'habitatge familiar si bé amb les mateixes condicions establertes al punt 1 d'aquest article."

Article 2.- Vigència de la resta de normes urbanístiques de les NNSS.VA no afectades per aquesta Modificació puntual.

En tot allò que no sigui objecte de modificació, s'entendran vigents les normes urbanístiques de les NNSS.VA.

Disposició Transitòria.- Règim transitori.

"Els usos d'habitatge d'ús turístic habilitats administrativament de manera prèvia a l'aprovació inicial de la present Modificació de les NNSS.VA es podran mantenir i, fins i tot, ésser susceptibles de modificacions, inclosa la seva titularitat. Únicament en el cas que aquests usos cessin, la rehabilitació de l'ús exigirà l'adequació a aquesta Modificació de les NNSS.VA."

9. Adaptació a les directrius de planejament

"El planejament urbanístic i les ordenances sobre edificació i ús del sòl no poden establir condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis. Per reglament s'han de regular les raons imperioses d'interès general que, d'acord amb la mateixa Directiva de serveis, permetin exceptuar-ne l'aplicació. Aquestes restriccions s'han d'ajustar als principis de necessitat, proporcionalitat i no discriminació i quedar pertinentment justificada en la memòria del pla en ponderació amb la resta d'interessos generals considerats en el planejament."

Tot i que la proposta representa una restricció que limita usos, aquesta és compatible amb les directrius de planejament urbanístic legalment establertes, especialment amb l'apartat 8 de l'article 9 del TRLUC que pot condicionar el present document, havent vist les raons imperioses d'interès general, i l'ajust als principis de necessitat, proporcionalitat i no discriminació.

El desenvolupament actual de l'activitat d'habitatges d'ús turístic a Vielha e Mijaran (253, segons el registre de la Generalitat), inexistent en el moment de redacció de les NNSS.VA, fa necessària la regulació per ordenar-la i minimitzar els efectes negatius que aquesta nova activitat ja genera en el teixit urbà.

Les raons d'interès públic que condueixen a restablir diverses condicions a la implantació de l'ús d'habitatge d'ús turístic, són les següents:

- Raons relatives a la protecció del Dret legítim de tercers:

Evitar la materialització de processos d'exclusió i expulsió de la població resident provocats per la distorsió del preu de mercat, principalment de lloguer.

Evitar l'afectació directa del Dret constitucional i estatutari a l'habitatge. La llei 18/2007 té per objecte regular el dret a l'habitatge, entès com el dret de les persones a accedir a un habitatge digne adequat a la seva situació familiar

econòmica i social. La protecció d'aquest dret forma part de l'objectiu de garantir la cohesió social i la qualitat de vida de les persones. La imperiosa necessitat de regulació de l'ús d'habitatge d'ús turístic mitjançant el planejament urbanístic en allò referit a les condicions d'emplaçament atén a la voluntat de protegir aquest dret, el dret a l'habitatge digne, en tant que dret reconegut a la Constitució i a l'Estatut d'Autonomia.

Evitar la distorsió produïda en el mercat de lloguer residencial per l'alt rendiment econòmic que suposa el lloguer com a habitatge turístic enfront del lloguer per usos residencials d'unitats d'habitatge que han de complir les mateixes condicions físiques. Aquesta distorsió porta aparellat un increment de preus que dista de l'increment de la renda percebuda pels rendiments del treball i conseqüentment l'afectació al Dret legítim a l'habitatge. Aquesta circumstància es veu maximitzada a conseqüència de la conjunció de la forta pressió turística de la Val d'Aran, amb la limitació del sostre disponible com a conseqüència de la geomorfologia i les característiques específiques i tradicionals dels assentaments urbans de la Val d'Aran.

L'actual manca d'ordenació en l'habitatge d'ús turístic en les NNSS.VA es vincula com un dels principals factors de reducció de la oferta d'habitatge habitual i té una clara incidència en l'augment dels preus, especialment en el lloguer d'habitatge com a primera residència. La llei 4/2016 de mesures de protecció del Dret a l'habitatge de les persones amb risc d'exclusió residencial, estableix Vielha e Mijaran com un dels municipis definits com a àrea de demanda forta i acreditada d'habitatges, i per tant és un entorn especialment sensible a les distorsions que aquestes noves activitats sense ordenació específica i amb requeriments espacials iguals als de l'habitatge generen.

Les dades oficials publicades per la Generalitat de Catalunya i que s'incorporen als annexes del document, refereixen una proporció molt alta d'habitatges d'ús turístic: 253 habitatges d'ús turístic en un entorn en què segons dades INE 2011 el nombre d'habitatge de primera residència en règim de lloguer és molt important, quantificats en 789; i tot això en un àmbit on l'habitatge de primera residència en règim de lloguer suposa el 38% dels habitatges de primera residència, un percentatge molt allunyat del 20% que correspon al conjunt de Catalunya. Aquest gran percentatge de primeres residències en lloguer fan que esdevingui d'imperiosa necessitat la regulació, ja que l'increment incontrolat dels preus per la ocupació dels edificis residencials per usos no residencials pot suposar, a la pràctica l'expulsió i exclusió d'un percentatge important dels actuals residents al municipi.

En els annexes al present document també es refereix la forta incidència del l'habitatge d'ús turístic en els conjunts plurifamiliars, essent aquests aproximadament el 80% dels actualment en oferta coincidint amb la tipologia d'habitatge de menor dimensió, més assequible i on la incidència de la distorsió del preu de lloguer respecte la renda del treball tindrà repercussions més immediates.

- Raons relatives a la protecció de l'entorn urbà:

Evitar la reducció del nombre de residents i la seva substitució per turistes en els edificis residencials implica una modificació substancial de l'entorn urbà tradicional esdevenint un entorn vinculat majoritàriament a l'oci i no als serveis als veïns.



Minimitzar les afectacions en la configuració dels municipis com a un entorn social i vivencial estable. La substitució del teixit d'ús residencial plurifamiliar per un teixit d'ús turístic incideix directament en la existència d'una xarxa de socialització estable de les persones amb l'entorn immediat del seu espai de residencial. La materialització d'un cada vegada gran nombre d'ocupants esporàdics en les zones amb major concentració d'habitatges les àrees plurifamiliars, i la progressiva expulsió per motius econòmics dels residents genera potencialment la progressiva desaparició del sentiment de comunitat un empobriment de l'entorn urbà i una minva de la qualitat de vida dels residents habituals.

En aquest sentit, es torna a incidir en la idiosincràsia del mercat de l'habitatge a Vielha e Mijaran referida al punt anterior on aproximadament el 40% de les primeres residències corresponen a un règim de tinença en lloguer.

- Raons relatives a la salut pública:

Evitar la distorsió en el descans dels veïns i conflictes de convivència entre usuaris esporàdics i amb activitat pròpia de l'ús vacacional turístic en relació a l'ús residencial i la vida laboral dels residents.

- Raons d'ordre públic:

L'ús d'habitatge turístic en edificis plurifamiliars i les conductes produïdes per un percentatge gens desdenyable dels usuaris esporàdics per la diferència de la classe d'ús que realitzen en relació amb l'ús residencial (reconegut pel propi DEATHUT) genera situacions de conflicte que sovint atempten a d'ordre públic en esdevenir l'ús turístic una distorsió en la qualitat de vida dels residents dels edificis en qüestió.

En aquest sentit, la compatibilització de residents esporàdics amb el veïnat habitual en edificacions compartides, genera conflictes convivencials i de compatibilitat per les diferents condicions d'ús dels habitatges d'ús residencial, en relació amb els habitatges d'ús turístic (costums, horaris, soroll, civisme, seguretat ciutadana,...).

10. Activitat d'habitatge d'ús turístic ja comunicades. Efectes del nou planejament sobre els usos preexistents.

En relació a les activitats que ja hagin obtingut l'habilitació administrativa a la data de l'aprovació inicial que no complissin les determinacions d'admissibilitat incloses en la modificació de planejament que es tramita, d'acord amb l'article 108.5, 108.6 TRLUC⁽⁵⁾ i 119.4 del RLUC⁽⁶⁾:

"Article 108

Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme

...

5. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de

5.- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

6.- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.

6. Les figures del planejament urbanístic han de contenir les disposicions pertinents per resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents.

..."

Article 119

Efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents

...

119.4 Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix, es consideren en situació de fora d'ordenació quan el nou planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa. Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, havent-se d'acordar, en aquests supòsits, el seu cessament immediat. Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es pot procedir a la revocació de les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.

En la resta de casos de disconformitat, els usos preexistents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat."

Donat que la present modificació de planejament no les declara incompatibles ni les subjecta a cessament de forma expressa, els usos d'habitatge d'ús turístic que ja hagin obtingut l'habilitació administrativa de manera prèvia a l'aprovació inicial de la present modificació de planejament, es poden mantenir i podrien ser objecte de canvi de titularitat.

11. Documentació considerada

Es formula un document unitari que conté la modificació de la Normativa del planejament urbanístic general vigent, objecte del mateix, amb la descripció i justificació corresponent.

No es consideren necessaris altres documents, atès que:

- a. No hi ha necessitat de portar a terme actuacions preparatòries, que són potestatives, ni avaluació ambiental (car no s'alteren vectors ambientals de cap mena que requereixin d'aquesta avaluació), ni estudiar la mobilitat generada.
- b. No és necessari formular el document d'AGENDA I EVALUACIÓ ECONÓMICO FINANCERA preveient terminis d'execució de l'actuació amb un estudi i justificació de la viabilitat, ni un INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA, incorporat en aquest document de Memòria, ponderant l'impacte de les actuacions en les finances públiques en cas que aquestes suposin algun tipus de despesa econòmica per a l'administració, atès que la proposta no preveu cap despesa directa per a l'administració actuant, ni per compra o expropiació de terrenys, ni per urbanització. La modificació no té afectacions en les activitats que ja hagin obtingut l'habilitació administrativa i en funcionament, no en preveu el cessament, pel que no es consideren afectacions conseqüència d'indemnitzacions per a usos que hagin de cessar.



- c. El document de MEMÒRIA SOCIAL no és necessari perquè la present Modificació del planejament general no comporta l'alteració de la regulació pròpia de l'ús d'habitatge (car la positivització de l'ús d'habitatge d'ús turístic comporta la creació d'un nou ús diferenciat del d'habitatge, tal i com preveu la pròpia regulació sectorial) ni tampoc té per objecte intervenir en el mercat de l'habitatge per identificar-ne les necessitats i corregir-ne les mancances.

A banda, cal tenir en compte que, tal i com s'ha indicat prèviament, atès que els nous paràmetres normatius proposats no suposen un increment de l'aprofitament urbanístic en quant a sostre ni la densitat residencial, la present modificació no es troba en els supòsits establerts en l'article 96.c del TRLUC, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 i, per tant, no són d'aplicació els articles 99 i 100 del TRLUC, precitat. De tal manera que no es genera la necessitat de justificar el compliment d'estàndards normatius en matèria d'habitatge assequible.

12. Tramitació. Suspensió preceptiva d'habilitacions administratives

L'article 96 del TRLUC estableix que la modificació de qualsevol figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

La formulació de modificació de les NNSS.VA, figura que supleix en l'àmbit de Vielha e Mijaran les determinacions i normes de planejament urbanístic general que correspondrien a un pla d'ordenació urbanística municipal, correspon als ajuntaments d'acord amb el que disposa l'article 76 del Text refós de la Llei d'urbanisme. I el procediment a seguir per a la seva aprovació està establert a l'article 85 del mateix text legal i consisteix en:

1. Aprovació inicial.
2. Tràmit d'informació pública.
2. Aprovació provisional.
3. Aprovació definitiva.

L'acord d'aprovació inicial correspon al Ple de l'Ajuntament de Vielha e Mijaran amb quòrum de majoria absoluta, d'acord amb l'article 21 2.c) i 47 2 II) de la *Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les bases de règim local*.

L'aprovació inicial del present document de planejament urbanístic obliga (art 73 i 74 TRLUC i art. 104 RLUC) a acordar la suspensió de les habilitacions administratives (llicències, declaracions responsables i comunicacions prèvies) per l'ús d'habitatges d'ús turístic a què és refereix aquesta modificació de planejament urbanístic i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial pel termini d'un any.

Tanmateix, de conformitat amb l'article 102.4 del RLUC, es podran atorgar llicències i habilitacions administratives fonamentades 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.

En qualsevol cas, els efectes de la suspensió s'extingiran amb l'entrada en vigor, executivitat, 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 presa de fermesa de la denegació de l'aprovació de la figura de planejament.

L'àmbit de la suspensió d'habilitacions, en els que l'ordenació proposada altera la vigent, abasta a tot el municipi de Vielha e Mijaran, això és, tant als terrenys classificats de sòl urbà, de sòl urbanitzable com de sòl no urbanitzable, en els que el planejament urbanístic hi admeti l'ús residencial.

Una vegada acordada l'aprovació inicial s'ha de sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes, mitjançant la publicació d'edictes en el Diari o Butlletí oficial, en un diari de premsa periòdica i amb mitjans telemàtics.

Simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de la seva competència sectorial, que han d'emetre'l en el termini d'un mes, excepte disposició que n'autoritzi altre.

L'article 117 del RLUC estableix que el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 del la Llei d'urbanisme -correspon al 85.7 del text vigent TRLUC- s'ha de concedir als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.

L'acord d'aprovació provisional correspon al Ple de l'Ajuntament de Vielha e Mijaran, d'acord amb l'article 21 2.c) i 47 2 II) de la *Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les bases de règim local*.

L'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit que pertorqui i que n'ha aprovat definitivament el document que es proposa modificar.

13. Equip redactor

Vielha, novembre de 2019.
Oficina tècnica de l'Ajuntament de Vielha e Mijaran.
Marc Romero Puente, arquitecte de l'Oficina tècnica.

ANNEX 1 . Situació actual del parc d'Habitatges d'ús turístic a Vielha e Mijaran

S'adjunta llistat de 253 d'habitatges d'ús turístic registrats a la Guia d'establiments i activitats turístiques de la Generalitat de Catalunya (08/2019).

Llistat d'allotjaments turístics

Cerca - Habitatges d'ús turístic

Marca turística: VAL D'ARAN > Comarca: Val d'Aran > Municipi: Vielha e Mijaran

VAL D'ARAN - Val d'Aran

Vielha e Mijaran (Bèren)



HUTVA-041161

CP: 25537 - Carrer Sacorreges, núm. 7B, pis 1º, porta 2ª

Vielha e Mijaran (Bèren)



HUTVA-041185

CP: 25539 - Avinguda De la Tuca, núm. 31, pis 4º, porta 10, escala 1

Vielha e Mijaran (Bèren)



HUTVA-000784

CP: 25539 - Avinguda Tuca, núm. 1, pis 2, porta 6, escala 4

Vielha e Mijaran (Bèren)



HUTVA-000208

CP: 25539 - Carrer Edifici Tuca, núm. 31, pis 108
T: 616443612

Vielha e Mijaran (Bèren)



HUTVA-000106

CP: 25539 - Carrer Hondevila, núm. 2, porta C3
www.alquilerbaqueira.es

Vielha e Mijaran (Bèren)



HUTVA-000108

CP: 25539 - Carrer Major, núm. 17
www.aranweeksapartaments.com

Vielha e Mijaran (Bèren)



HUTVA-041188

CP: 25539 - Carrer Major, núm. 43, bloc Casa 1

Vielha e Mijaran (Bèren)



HUTVA-000636

CP: 25539 - Carrer Major, núm. 71, escala 3, bloc D

Vielha e Mijaran (Bèren)



HUTVA-000344

CP: 25539 - Carrer Major, núm. 71, porta K

Vielha e Mijaran (Bèren)



HUTVA-000594

CP: 25539 - Carrer Major, núm. 71S, porta 13

Vielha e Mijaran (Bèren)



HUTVA-000786

CP: 25539 - Carrer Prat de Pas, núm. 14, pis 1, porta 2



Vielha e Mijaran (Betren)



HUTVA-000104

CP: 25539 - Carretera Betren, núm. 31, pis 1, porta 1, bloc 5

Vielha e Mijaran (Betren)



HUTVA-000400

CP: 25539 - Grup Comunitat Priviletege, núm. s/n, pis 2, porta 7, bloc A

Vielha e Mijaran (Betren)



HUTVA-000347

CP: 25539 - Urbanització Ctra Baqueira, núm. s/n, pis 4, porta 4, bloc D

Vielha e Mijaran (Casau)



HUTVA-000524

CP: 25538 - Carrer Carretera, núm. s/n

Vielha e Mijaran (Casau)



HUTVA-000419

CP: 25538 - Carrer Sant Peir, núm. 6, pis 1, porta 3, escala 1

T: 666492496

yoyis12@hotmail.com

Vielha e Mijaran (Escunhau)



HUTVA-000396

CP: 25539 - Carrer Sant Peir, núm. 26-28, porta C

Vielha e Mijaran (Escunhau)



HUTVA-000688

CP: 25539 - Carrer Sant Sebastià, núm. 12, pis 1, porta A2, bloc A

Vielha e Mijaran (Escunhau)



HUTVA-000114

CP: 25539 - Carrer Sant Sebastià, núm. 38 E, porta 4

T: 938181889

JoanJosepfores@gmail.com

Vielha e Mijaran (Mont)



HUTVA-041155

CP: 25537 - Carrer Dieth Centre, núm. 8

Vielha e Mijaran (Vielha)



Habitat Espais Aran - HUTVA-000074

CP: 25530 - Carrer Ribaeta, núm. 30, porta A

T: 973642625

info@alquilerbaqueira.es - www.alquilerbaqueira.es

Vielha e Mijaran (Vielha)



Habitat Espais Aran - HUTVA-000075

CP: 25530 - Carrer Ribaeta, núm. 30, porta B

T: 973642625

info@alquilerbaqueira.es - www.alquilerbaqueira.es

Vielha e Mijaran (Vielha)

HUTVA-000414

CP: 25530 - Avinguda Alcade Calbetó Barra, núm. 10, pis 2, porta B, bloc B





Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000217

CP: 25530 - Avinguda Calbeto Barra, núm. 10, pis 2, bloc A

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000409

CP: 25530 - Avinguda Castiero, núm. 17, pis 3, porta 4

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000413

CP: 25530 - Avinguda Eth Solan, núm. 3, pis 2, porta B, bloc B

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000202

CP: 25530 - Avinguda Garona, núm. 17, pis 4, porta 1

www.feelfreerentals.com

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000410

CP: 25530 - Avinguda Garona, núm. 17, pis àtic, porta 2

T: 60977625

xabier@norgabe.com

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000206

CP: 25530 - Avinguda Garona, núm. 17, porta D, bloc B

www.apartamentosbaqueiraberet.com

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000207

CP: 25530 - Avinguda Garona, núm. 17, porta D, bloc B

www.apartamentosbaqueiraberet.com

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000397

CP: 25530 - Avinguda Garona, núm. 29, pis 4, porta F

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000251

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arro, núm. 32, pis 6, porta 1

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000522

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arro, núm. 52, pis 2, porta 5, bloc Pradets

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000520

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arro, núm. 54, pis 2, porta B, bloc 5





Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000201

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arnó, núm. 54, pis 2, porta B, escala 3

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000132

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arnó, núm. s/n, pis 5, porta 4, escala 5, bloc Sapore I

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000115

CP: 25530 - Camí Casau, núm. 21
k315b@yahoo.es

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000721

CP: 25530 - Carrer Aneto, núm. 3D, pis 4, porta 6

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000411

CP: 25530 - Carrer Aneto, núm. 7, pis 3, porta 2, bloc B
T: 609977625
info@apartamentosbaqueiraberet.com

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000103

CP: 25530 - Carrer Aneto, núm. 7, pis 8, porta 3, bloc A
info@montplay.com - www.montplay.com

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000593

CP: 25530 - Carrer Arnals, núm. 13

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000525

CP: 25530 - Carrer Arroquets, núm. 20

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000586

CP: 25530 - Carrer Arroquets, núm. 33

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000631

CP: 25530 - Carrer Arroquets, núm. 49

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000785

CP: 25530 - Carrer Closes, núm. 11, pis 4, porta 3, escala 1
T: 657588316
jordi.cubells@hotmail.com

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000421

CP: 25530 - Carrer Cornets, núm. 1, pis 1, porta C





Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000402

CP: 25530 - Carrer Comets, núm. 1, pis 2, porta E

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000717

CP: 25530 - Carrer Comets, núm. 1, pis 3, porta 4

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000596

CP: 25530 - Carrer Coto Marzo, núm. 3, pis 3, porta B
T: 639037962

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000718

CP: 25530 - Carrer Doctor Manel Vidal, núm. 1, pis 3, porta 1
T: 934150927
mdebalanza@robertallen.es

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000109

CP: 25530 - Carrer Frederic Mistral, núm. 4, pis átlic, porta dta, bloc 7
www.aranweeksapartaments.com

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000113

CP: 25530 - Carrer Frederic Mistral, núm. 1, pis 2, porta D, bloc 3
T: 973119311
info@alquilerbaqueira.es - www.alquilerbaqueira.es

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000588

CP: 25530 - Carrer Frederic Mistral, núm. 6, pis bxs, porta dta, escala 1, bloc C

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000716

CP: 25530 - Carrer Garona, núm. 17, pis 2, porta 2, escala B

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000412

CP: 25530 - Carrer José Lopez de Manuera, núm. s/n, pis 1, porta 3, escala 1

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000209

CP: 25530 - Carrer Major, núm. 17, bloc 21
www.aranweeksapartaments.com

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000424

CP: 25530 - Carrer Major, núm. 35, escala A





Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000119

CP: 25530 - Carrer Major, núm. 54, porta A

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000084

CP: 25530 - Carrer Marrec, núm. 7, pis 2, porta 1

www.apartamentosvalledearan.com

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000085

CP: 25530 - Carrer Marrec, núm. 7, pis 2, porta 2

www.apartamentosvalledearan.com

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000118

CP: 25530 - Carrer Meddia, núm. 6

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000216

CP: 25530 - Carrer Molieres, núm. 2, pis 4, porta N, escala 1

T: 639613689

pascual@ctac.es

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000205

CP: 25530 - Carrer Montcorbison, núm. 16, bloc C

T: 609977625

www.apartamentosbaqueiraberet.com - www.apartamentosbaqueiraberet.com

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000203

CP: 25530 - Carrer Mossen Nart Arjó, núm. 5

www.apartamentosbaqueiraberet.com

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000204

CP: 25530 - Carrer Mossen Nart Arjó, núm. 5, bloc H-B

www.apartamentosbaqueiraberet.com

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000105

CP: 25530 - Carrer Mossen Nart Arjó, núm. 7A, pis bxs, porta dta

www.alquilerbaqueira.es

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000722

CP: 25530 - Carrer Pas d'Arro, núm. 52, pis 1, porta 9, escala 1

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000687

CP: 25530 - Carrer Pas d'Arro, núm. 52, pis 3, porta B, escala 5

Vielha e Mijaran (Vielha)

HUTVA-000629

CP: 25530 - Carrer Pas d'Arro, núm. 54, pis 2, porta B, bloc 1



	HUTVA-000720 CP: 25530 - Carrer Pas d'Arro, núm. 54, pis 2, porta B, escala 8
	HUTVA-000597 CP: 25530 - Carrer Pas d'Arro, núm. 54, pis 3, porta B, bloc 6
	HUTVA-000634 CP: 25530 - Carrer Pas d'Arro, núm. 54, pis 4, porta B, bloc 1
	HUTVA-000689 CP: 25530 - Carrer Pas d'Arro, núm. 54, pis bxs, porta 2, escala 2
	HUTVA-000719 CP: 25530 - Carrer Pas d'Arro, núm. 54, porta 10, escala 2
	HUTVA-000213 CP: 25530 - Carrer Plaus, núm. 4, bloc B T: 609977625 info@apartamentosbaqueiraberet.com - www.apartamentosbaqueiraberet.com
	HUTVA-000253 CP: 25530 - Carrer Pomarola, núm. 12, pis 2, porta 12 T: 977794428
	HUTVA-000083 CP: 25530 - Carrer Pomarola, núm. 3, pis 5, porta 1, bloc c www.chaletdesbordes.com
	HUTVA-000630 CP: 25530 - Carrer Ròdes, núm. 4
	HUTVA-000110 CP: 25530 - Carrer Sac ureges, núm. 7, pis 2, porta 2, escala B
	HUTVA-000129 CP: 25530 - Carrer Sarriulera, núm. 41 eracasanheuada.com





Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000398

CP: 25530 - Carrer Sascumes, núm. 19

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000133

CP: 25530 - Carrer Sobermedo, núm. 7, pis 1, porta 2, bloc H4

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000072

CP: 25530 - Carrer Tunel, núm. s/n

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000212

CP: 25530 - Carretera Tunel N-230, núm. 4

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000116

CP: 25530 - Carretera Tunel, núm. 138

T: 699028644

gvilo@ctec.cat

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000637

CP: 25530 - Carretera Túnel, núm. 9, pis 2, porta 2

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000080

CP: 25530 - Plaça Corralets, núm. 4, porta B

T: 644112030

propietarios@aranweeksapartaments.com - www.aranweeksapartaments.com

Vielha e Mijaran (Vielha)



HUTVA-000210

CP: 25530 - Plaça Coto Marzo, núm. 3, pis 1, porta 1

Vielha e Mijaran (Vilac)



HUTVA-000126

CP: 25537 - Camí Mont, núm. 4, porta 2

Vielha e Mijaran (Vilac)



HUTVA-000122

CP: 25537 - Carrer Baish, núm. 3, pis 1

T: 686450280

salsalient@hotmail.com

Vielha e Mijaran (Vilac)



HUTVA-000123

CP: 25537 - Carrer Baish, núm. 3, pis 2

T: 686450280

salsalient@hotmail.com

Vielha e Mijaran (Vilac)

HUTVA-000521

CP: 25537 - Carrer Maries, núm. 6





Vielha e Mijaran (Vilac)



HUTVA-000130

CP: 25537 - Carrer Mont, núm. 10 A

T: 937540704

propietarios@aranweeksapartaments.com - www.aranweeksapartaments.com

Vielha e Mijaran (Vilac)



HUTVA-000399

CP: 25537 - Carrer San Miquèu, núm. 6, pis 1, porta 1, bloc B

Vielha e Mijaran (Vilac)



HUTVA-000401

CP: 25537 - Carrer San Miquèu, núm. 6, pis 2, bloc B

Vielha e Mijaran (Vilac)



HUTVA-000121

CP: 25537 - Plaça Carrera, núm. 6

T: 686450280

solsalient@hotmail.com

Vielha e Mijaran (Vilac)



HUTVA-041180

CP: 25537 - Plaça Naua, núm. 9, pis 1º

Vielha e Mijaran (Vilac)



HUTVA-000078

CP: 25537 - Via Urbanització A-1, núm. 3, porta A

www.aranweeksapartaments.com

Vielha e Mijaran



HUTVA-042028

CP: 25530 - Avinguda Alcalde Calbetó Barra, núm. 10A, pis 3º, porta 1ª

Vielha e Mijaran



HUTVA-042043

CP: 25530 - Avinguda Alcalde Calbetó Barra, núm. 10A, pis 3º, porta 2ª

Vielha e Mijaran



HUTVA-042030

CP: 25530 - Avinguda Alcalde Calbetó Barra, núm. 10C, pis 2º, porta 1ª

Vielha e Mijaran



HUTVA-042052

CP: 25530 - Avinguda Alcalde Calbetó Barra, núm. 2, pis 4ª, porta A

Vielha e Mijaran



HUTVA-046126

CP: 25530 - Avinguda Castièro, núm. 11, pis 2º, porta B

M: 660005703

lou_gb@hotmail.com





Vielha e Mijaran



HUTVA-040820

CP: 25539 - Avinguda De la Tuca, núm. 31, pis 2, porta 8ª, escala 1

Vielha e Mijaran



HUTVA-046657

CP: 25539 - Avinguda De la Tuca, núm. 76, pis 1ª, porta 12, escala A

Vielha e Mijaran



HUTVA-046660

CP: 25539 - Avinguda de la Tuca, núm. 76, pis 4ª, porta 12, escala 1
M: 607159201

mariajose.ballesteros@baysanavalty.com

Vielha e Mijaran



HUTVA-042058

CP: 25539 - Avinguda Dera Tuca, núm. 29, pis 4ª, porta 1ª, escala 3

Vielha e Mijaran



HUTVA-046090

CP: 25539 - Avinguda dera Tuca, núm. 31, pis 5ª, porta 3ª, escala 1

Vielha e Mijaran



HUTVA-042534

CP: 25530 - Avinguda Dera Tuca, núm. 76, pis 1, porta 12, escala 1

Vielha e Mijaran



HUTVA-042672

CP: 25539 - Avinguda Dera tuca, núm. 76B, pis 3, porta 1A

Vielha e Mijaran



HUTVA-042555

CP: 25539 - Avinguda Dera Tuca (puerta 319), núm. 31, escala 3

Vielha e Mijaran



HUTVA-042298

CP: 25530 - Avinguda Garona, núm. 29, pis 4, porta D

Vielha e Mijaran



HUTVA-046684

CP: 25530 - Avinguda Maladeta, núm. 10, pis 1ª, porta 2ª, escala 1

Vielha e Mijaran



HUTVA-044717

CP: 25530 - Avinguda Maladeta, núm. 23, pis 1, porta C, bloc B

Vielha e Mijaran



HUTVA-042000

CP: 25530 - Avinguda Maladeta, núm. 25, pis 3ª, porta 3ª





M: 639367627
marc.sole@yahoo.es

Vielha e Mijaran



HUTVA-044718

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arró, núm. 22, pis 5, porta B

Vielha e Mijaran



HUTVA-046124

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arró, núm. 23, pis 4º, porta 2ª, escala D

Vielha e Mijaran



HUTVA-040818

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arró, núm. 34, pis 5, porta 2

Vielha e Mijaran



HUTVA-042668

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arró, núm. 50, pis 2, porta 3, escala 1

Vielha e Mijaran



HUTVA-042530

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arró, núm. 52, pis 2, porta 6

Vielha e Mijaran



HUTVA-041167

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arró, núm. 52, pis 5º, porta 29A

Vielha e Mijaran



HUTVA-046671

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arró, núm. 54, pis 1º, porta E, escala 1-2

Vielha e Mijaran



HUTVA-042517

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arró, núm. 54, pis 2, porta A, escala 1

Vielha e Mijaran



HUTVA-040888

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arró, núm. 54, pis 4, porta A, escala 2

Vielha e Mijaran



HUTVA-042533

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arró, núm. 54, pis 4, porta A, escala 7

Vielha e Mijaran



HUTVA-041182

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arró, núm. 54, pis 4º, porta D, escala 2

M: 615672446

info@aranrentals.es





Vielha e Mijaran



HUTVA-042525

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arro, núm. 54, pis 5, porta A, escala 2

Vielha e Mijaran



HUTVA-042303

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arro, núm. 54, pis 5, porta D, bloc 5

Vielha e Mijaran



HUTVA-040879

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arro, núm. 54, porta C, bloc 8

Vielha e Mijaran



HUTVA-046669

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arro, núm. 7, pis 2º, porta Iz

Vielha e Mijaran



HUTVA-041136

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arro, núm. 40, pis 2º, porta 1ª

Vielha e Mijaran



HUTVA-041129

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arro, núm. 52, pis 3º, porta 10

Vielha e Mijaran



HUTVA-041131

CP: 25530 - Avinguda Pas d'Arro, núm. 54, pis 1º, porta B, escala 5

Vielha e Mijaran



HUTVA-041322

CP: 25530 - Avinguda Pas de Arro, núm. 54, pis 1º, porta C, escala 9

Vielha e Mijaran



HUTVA-048874

CP: 25538 - Avinguda Varicauba, núm. 28, pis 1, porta Iz

Vielha e Mijaran



HUTVA-040886

CP: 25537 - Bloc Edifici Privilege Betren, núm. D1, pis 2, porta 4, escala 4

Vielha e Mijaran



HUTVA-040887

CP: 25537 - Camí De Mont, núm. 4

Vielha e Mijaran



HUTVA-000125

CP: 25537 - Camí La Ribera, núm. 8, pis 1, porta 2, bloc B





	HUTVA-000127 CP: 25538 - Camí La Santeta, núm. s/n
	HUTVA-041123 CP: 25530 - Carrer Aneto, núm. 3, pis 1º, porta 1ª, bloc A
	HUTVA-000335 CP: 25530 - Carrer Aneto, núm. 4 A, pis 1, porta IZ
	HUTVA-000316 CP: 25530 - Carrer Aneto, núm. 9, pis 4, porta A
	HUTVA-046120 CP: 25530 - Carrer Aneto, núm. 9, pis 4º, porta B, escala 1
	HUTVA-042527 CP: 25530 - Carrer Anglada, núm. 30, porta C M: 609434880 isabroso@madocua.com
	HUTVA-048871 CP: 25530 - Carrer Arroquets, núm. 40 T: 961986043 M: 943940987 conta@medisaludtv.com
	HUTVA-000416 CP: 25537 - Carrer Art, núm. 2
	HUTVA-040906 CP: 25539 - Carrer Carretera Ag. Betren, núm. 29, pis 3, porta 1, escala 1 M: 629354446 lluís@moreu.net
	HUTVA-044716 CP: 25539 - Carrer Carretera Comarcu, núm. 16, bloc casa J
	HUTVA-041122 CP: 25530 - Carrer Carretera de Gausac, núm. 2, pis 5, porta C T: 964107320 administracion@cdt.com.es





Vielha e Mijaran



HUTVA-044231

CP: 25530 - Carrer Carretera deth Túnel , núm. s/n.

Vielha e Mijaran



HUTVA-042513

CP: 25538 - Carrer Carretera Gausac, núm. 48, porta A

Vielha e Mijaran



HUTVA-048876

CP: 25539 - Carrer Carretera, núm. 16, porta B

Vielha e Mijaran



HUTVA-000134

CP: 25537 - Carrer Carretera, núm. 16A, pis àtic

Vielha e Mijaran



HUTVA-044714

CP: 25538 - Carrer Carretera Varicauva, núm. 19, pis 5, porta 2, bloc 2

M: 609650113

arbosch@ecomsa.com

Vielha e Mijaran



HUTVA-041117

CP: 25530 - Carrer Castèth, núm. 14, pis 4º, porta 2º

M: 629056567

estherflorensa@gmail.com

Vielha e Mijaran



HUTVA-000088

CP: 25537 - Carrer Centre, núm. 6

T: 609744900

info@apartamentossalvadearan.com - www.apartamentossalvadearan.com

Vielha e Mijaran



HUTVA-046098

CP: 25530 - Carrer Closes, núm. 11, pis 6º, porta 1ª

Vielha e Mijaran



HUTVA-044235

CP: 25530 - Carrer Comets, núm. 1, pis 3, porta B

M: 629878311

carnefermanez@gmail.com

Vielha e Mijaran



HUTVA-000117

CP: 25539 - Carrer Coms, núm. s/n

Vielha e Mijaran



HUTVA-000131

CP: 25537 - Carrer Coret, núm. 15, pis 1, porta 2, escala c

Vielha e Mijaran

HUTVA-000592

CP: 25537 - Carrer Coret, núm. 15, pis 1, porta 3, bloc C



Vielha e Mijaran



HUTVA-044236

CP: 25530 - Carrer de Naut, núm. 8, pis 1, porta Iz
M: 635701921
angelmarig@gmail.com

Vielha e Mijaran



HUTVA-041130

CP: 25530 - Carrer des Coments, núm. 1, pis 1º, porta C

Vielha e Mijaran



HUTVA-042192

CP: 25530 - Carrer Del Puntet, núm. 4, pis 3, porta 2, escala A

Vielha e Mijaran



HUTVA-040784

CP: 25530 - Carrer Deth Puntet, núm. 4, pis 2º, porta 1ª, escala A

Vielha e Mijaran



HUTVA-000633

CP: 25539 - Carrer Diseminats, núm. 3
T: 934626210
jlladoch@hotmail.com

Vielha e Mijaran



HUTVA-044233

CP: 25539 - Carrer Es Garbères, núm. 27

Vielha e Mijaran



HUTVA-040796

CP: 25530 - Carrer Frederic Mistral, núm. 1, pis Baixos, escala D

Vielha e Mijaran



HUTVA-000336

CP: 25537 - Carrer Gimbrete, núm. 19

Vielha e Mijaran



HUTVA-042532

CP: 25530 - Carrer Jaume II, núm. 11, pis 2, porta C

Vielha e Mijaran



HUTVA-042508

CP: 25530 - Carrer José López Munuera, núm. 4, pis 1, porta C, escala 1

Vielha e Mijaran



HUTVA-042665

CP: 25539 - Carrer Major, 14, 14D, núm. 14





Vielha e Mijaran



HUTVA-044719

CP: 25539 - Carrer Major, núm. 15A
M: 665461114
sandra@tradeimedia.es

Vielha e Mijaran



HUTVA-044232

CP: 25539 - Carrer Major, núm. 21, porta D

Vielha e Mijaran



HUTVA-044713

CP: 25539 - Carrer Major, núm. 43, bloc casa 6

Vielha e Mijaran



HUTVA-040884

CP: 25537 - Carrer Major, núm. 6-8, pis 1, porta A

Vielha e Mijaran



HUTVA-040878

CP: 25539 - Carrer Major, núm. 71, porta 12

Vielha e Mijaran



HUTVA-042528

CP: 25539 - Carrer Major, núm. 71M, porta E3
M: 656821009
grupoterresa@grupoterresa.com

Vielha e Mijaran



HUTVA-045357

CP: 25539 - Carrer Major, núm. 73, porta R

Vielha e Mijaran



HUTVA-040823

CP: 25538 - Carrer Major, núm. 8, pis A

Vielha e Mijaran



HUTVA-040824

CP: 25538 - Carrer Major, núm. 8, pis B

Vielha e Mijaran



HUTVA-042509

CP: 25530 - Carrer Metdia, núm. 3, pis 1, porta 1Z, escala 1

Vielha e Mijaran



HUTVA-041126

CP: 25530 - Carrer Metdia, núm. 3, pis 2º, porta 1ª, escala 1

Vielha e Mijaran



HUTVA-044715

CP: 25530 - Carrer Metdia, núm. 4





Vielha e Mijaran



HUTVA-042391

CP: 25530 - Carrer M olieres, núm. 2, pis 3, porta B, escala 2

Vielha e Mijaran



HUTVA-042677

CP: 25530 - Carrer Montcorbison, núm. 2, pis 2, porta 11
T: 973641073
info@inmobiliarea.com

Vielha e Mijaran



HUTVA-048872

CP: 25530 - Carrer Montcorbison porta 408, núm. 2, pis 4

Vielha e Mijaran



HUTVA-040881

CP: 25530 - Carrer Montcorbison, núm. 2, bloc APTO. 414

Vielha e Mijaran



HUTVA-042529

CP: 25530 - Carrer Montcorbison, núm. 2, pis 6, porta 14

Vielha e Mijaran



HUTVA-040889

CP: 25530 - Carrer Montcorbison, núm. 2, pis E, porta 12

Vielha e Mijaran



HUTVA-040905

CP: 25538 - Carrer Portero, núm. 5, pis 1, porta 1
M: 629479577
gerencia@arimar2008.es

Vielha e Mijaran



HUTVA-040904

CP: 25538 - Carrer Portero, núm. 5, pis 2, porta 1
M: 629479577
gerencia@arimar2008.es

Vielha e Mijaran



HUTVA-042510

CP: 25537 - Carrer Prat de Mont, núm. 2, porta D

Vielha e Mijaran



HUTVA-042536

CP: 25530 - Carrer Prat de Pas, núm. 10, pis 2, porta 2
M: 628478782
househuts17@gmail.com

Vielha e Mijaran



HUTVA-042522

CP: 25530 - Carrer Prat de Pas, núm. 6, pis 2, porta 2





Vielha e Mijaran



HUTVA-000221

CP: 25539 - Carrer Prat des Artigues, núm. 5

Vielha e Mijaran



HUTVA-048866

CP: 25537 - Carrer Prats de Mont, núm. 2 A

Vielha e Mijaran



HUTVA-000345

CP: 25530 - Carrer Puntet, núm. 4, pis 2, porta 1, escala a

Vielha e Mijaran



HUTVA-045356

CP: 25537 - Carrer Sacorreges, núm. 7, pis Baix, porta es, bloc C

Vielha e Mijaran



HUTVA-042687

CP: 25537 - Carrer Sacorreges, núm. 7C, pis 2, porta lz

M: 605383230

gescomercial@artebano.es

Vielha e Mijaran



HUTVA-000578

CP: 25537 - Carrer Sacorregues, núm. 7, pis 1, porta 2, bloc B

Vielha e Mijaran



HUTVA-040787

CP: 25539 - Carrer San Sebastià, núm. 19, pis 2ª, porta 1ª

Vielha e Mijaran



HUTVA-042685

CP: 25537 - Carrer Sant Antoni, núm. 15, pis 1, porta 2, escala 1, bloc B

Vielha e Mijaran



HUTVA-000519

CP: 25537 - Carrer Sant Antoni, núm. 15, porta B

Vielha e Mijaran



HUTVA-000218

CP: 25537 - Carrer Sant Esteve, núm. 42, pis 1, porta A

Vielha e Mijaran



HUTVA-000219

CP: 25537 - Carrer Sant Esteve, núm. 42, pis 1, porta B

Vielha e Mijaran



HUTVA-000331

CP: 25537 - Carrer Sant Martí, núm. 12, pis 1, porta A





	HUTVA-042684 CP: 25537 - Carrer Sant Miqueu, núm. 10, pis 2, porta 6
	HUTVA-000112 CP: 25537 - Carrer Sant Pau, núm. 1
	HUTVA-000087 CP: 25537 - Carrer Sant Pau, núm. 5 T: 609744900 info@apartamentosvalledearan.com - www.apartamentosvalledearan.com
	HUTVA-040903 CP: 25539 - Carrer Sant Pere, núm. 26, pis B1, porta A
	HUTVA-042302 CP: 25539 - Carrer Sant Roc, núm. 1, pis 1, porta C T: 962877560 pepa@tormoasociados.com
	HUTVA-000595 CP: 25538 - Carrer Sant Roc, núm. 2, pis 1, porta A
	HUTVA-000071 CP: 25538 - Carrer Sant Roc, núm. 2, pis 2, porta A
	HUTVA-000214 CP: 25538 - Carrer Sant Roc, núm. 2, pis 3, porta A
	HUTVA-042038 CP: 25539 - Carrer Sant Sebastià, núm. 38, porta B
	HUTVA-042296 CP: 25530 - Carrer Sascumes, núm. 4
	HUTVA-040794 CP: 25539 - Carrer Sasinta, núm. 3
	





HUTVA-042515

CP: 25530 - Carrer Sobernedo, núm. 3, pis 1, porta 1



Vielha e Mijaran

HUTVA-042523

CP: 25539 - Carrer Sortaus, núm. 12, porta 1



Vielha e Mijaran

HUTVA-000415

CP: 25539 - Carrer Ticò, núm. 7

T: 654559572

oscar@sureservice.es



Vielha e Mijaran

HUTVA-042663

CP: 25537 - Carrer Trillat, núm. 4, porta 2



Vielha e Mijaran

HUTVA-000423

CP: 25537 - Carrer Urtau, núm. 3



Vielha e Mijaran

HUTVA-040790

CP: 25538 - Carretera Baricauba, núm. 16, porta F



Vielha e Mijaran

HUTVA-000252

CP: 25538 - Carretera Baricauba, núm. s/n, pis 2, porta 1, bloc Voraneu



Vielha e Mijaran

HUTVA-046107

CP: 25537 - Carretera de França, núm. 16, pis 2º, porta 2ª, escala B



Vielha e Mijaran

HUTVA-040854

CP: 25530 - Carretera De Gausac, núm. 25, pis 5, porta 1



Vielha e Mijaran

HUTVA-046666

CP: 25538 - Carretera Gausac, núm. 20, pis 2º, porta A, escala 1



Vielha e Mijaran

HUTVA-000787

CP: 25538 - Carretera Gausac, núm. 25, pis 6, porta 3

Vielha e Mijaran

HUTVA-000107

CP: 25538 - Carretera Gausac, núm. 40 A, pis àtic, porta C





Vielha e Mijaran



HUTVA-000420

CP: 25538 - Carretera Gausac, núm. 40, pis 1, porta C, bloc B

Vielha e Mijaran



HUTVA-000077

CP: 25538 - Carretera Gausac, núm. 51, pis 2, porta A

www.aranweeksapartaments.com

Vielha e Mijaran



HUTVA-000422

CP: 25538 - Carretera Varicauba, núm. 14, bloc C

Vielha e Mijaran



HUTVA-046676

CP: 25538 - Carretera Varicauba, núm. 24, pis 1º, porta 2ª, escala B

Vielha e Mijaran



HUTVA-000346

CP: 25530 - Passeig Llibertat, núm. 5, pis 1

Vielha e Mijaran



HUTVA-044234

CP: 25530 - Plaça Coto Marzo, núm. 2, pis 1, porta 2

Vielha e Mijaran



HUTVA-042022

CP: 25530 - Plaça Coto Marzo, núm. 2, pis 3ª, porta 2ª

Vielha e Mijaran



HUTVA-042538

CP: 25530 - Plaça Major, núm. 2A, pis 0, porta 1, escala 1

Vielha e Mijaran



HUTVA-042537

CP: 25530 - Plaça Major, núm. 2A, pis 1, porta 2, escala 1

Vielha e Mijaran



HUTVA-040792

CP: 25530 - Plaça Mosen Joan Caseny, núm. 5, pis 1ª, porta 1ª, escala A, bloc A

Vielha e Mijaran



HUTVA-000220

CP: 25539 - Urbanització Prat de Sanch, núm. s/n, bloc 6

www.totiaranalquilerbaqueira.com

Vielha e Mijaran





HUTVA-046129

CP: 25537 - Urbanització Santa Gemma, núm. 5

Símbols:

 Habitacions climatitzades

 Televisió

 Servei d'esmorzars

 Menjadors

 Aparcament de pagament

 Jardí-terrasa

 Piscina exterior

 S'hi admeten gossos i animals domèstics petits

 Turisme familiar

 Idioma anglès

 Idioma portuguès

 Idioma holandès

 Idioma francès

 Establiment adherit a la Junta Arbitral de Consum

 Qualitat ambiental

 Etiqueta ecològica de la Unió Europea

 Municipi litoral

 Productes d'higiene personal

 Habitacions amb connexió a Internet

 Servei de caixa forta

 Accessible a persones discapacitades

 Aparcament gratuït

 Antena parabòlica

 S'accepta el pagament amb targeta

 Gay Friendly

 Idioma italià

 Idioma alemany

 Idioma rus

 Qualitat turística

 Sistema comunitari de gestió i auditoria ambiental

 Certificació de qualitat en disseny

 Capacitat



ANNEX 2 . Context del mercat de lloguer a Vielha e Mijaran

1.1 Parc de lloguer d'habitatges

Segons informació del darrer cens de població del INE 2011, el municipi de Vielha e Mijaran disposa d'un parc d'habitatges de lloguer respecte als de propietat en 1a residència del 38 %, sobre 2.075 llars que consten com a primera residència al municipi 789 són lloguers. Atenent a que el nombre total d'habitatges segons l'INE és de 4.445 això suposa que el 17,75 dels habitatges registrats a Vielha eren al 2011 destinades al lloguer com a primera residència.

Comparativa de dades 2011:

	Vielha e Mijaran	Val d'Aran	Catalunya
Principals	2.075	3.973	2.944.944
Secundaris	2.287	5.446	470.081
Buits	--	714	448.356
Total	4.445	10.133	3.863.381

Sobre els principals la distribució per tipus de règim de tinença és:

	Vielha e Mijaran		Val d'Aran		Catalunya	
Propietat	1.054	50,80 %	2.300	57,89 %	2.188.657	74,31 %
Lloguer	789	38,02 %	1.266	31,86 %	582.701	19,79 %
Altra forma	232	11,18 %	407	10,25 %	173.586	5,90 %
Total	2.075		3.973		2.944.944	

La gran quantitat de resident habituals, 1a residència que depenen de la proporció del preu del lloguer amb les rendes del treball implica que les distorsions en el preu del lloguer generades per activitats externes al residencial puguin tenir una forta afectació al teixit social del municipi.

1.2 Evolució de les dades del registre de fiances de lloguer en base a les dades estadístiques de la Generalitat de Catalunya.

Evolució del preu mig de lloguer €/m2

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Vielha e mijaran	550,09	575,84	540,91	489,19	528,13	471,63	488,78	534,6
Val d'aran	525,99	537,82	533,25	534,91	510,84	510,84	471,79	486,6
Alt Pirineu i Aran	420,70	413,54	411,07	385,01		395,27	396,87	436,6
Lleida Província	383,98	371,56	356,59	350,75		347,38	352,08	377,6
Catalunya	698,36	654,83	595,66	557,50		539,54	542,18	571,6

Pel que fa al nombre de contractes

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Vielha e mijaran	68	49	54	60	60	52	66	
Val d'aran	103	71	90	86	92	92	88	
Alt Pirineu i Aran	1.536	1.413	1.283	1.263		1.126	1.109	1.1
Lleida Província	6.679	6.531	6.272	6.009		5.640	5.847	5.6
Catalunya	167.953	156.936	142.714	141.767		149.733	150.200	138.6

En el municipi de Vielha el preu mig de lloguer és molt superior que en la resta d'àmbits pròxims. Aquestes distorsions de ben segur afectades per diversos factors, són innegablement també vinculades amb el destí a usos econòmicament més rentables i no residencials de les construccions amb configuració d'habitatge i fins ara destinades al lloguer residencial, i les densitats previstes per aquests en el planejament, a usos no residencials com els d'habitatge d'ús turístic.

1.3 Mostreig de portals immobiliaris agost 2019

Consultes fetes entre el 20 i el 28 d'agost de 2019, consten 7 ofertes d'habitatges de lloguer en edificis plurifamiliars, la oferta mitjana és de 93,86 m2 i un preu de 914,29 €/mes suposant 10,32 €/m2 mes. Preu per sobre de les estadístiques oficials de preu de lloguer abans referides.

font	superfície m2	Nºhab	Preu €/mes	Preu €/m2 mes	Adreça	Nucli
idealista	132	3	1100	8,33		Vielha
idealista	48	1	750	15,63		Vielha
idealista	110	2	800	7,27	Ctra Gausac 21	Vielha
gesval	90	3	1100	12,22	Ed. La rioja	Vielha
idealista	65	2	600	9,23	Ctra Gausac 28	Vielha
idealista	114	3	950	8,33		Mont
habitaclia	98	3	1100	11,22	Major 65	Arròs
Mitjana	93,86	2,43	914,29	10,32		

1.4 Consulta web lloguers habitatges turístics

S'ha realitzat un càlcul estadístic sobre les ofertes del portal més utilitzat en el lloguer d'habitatges d'ús turístic (Air bnb) per ofertes de reserva d'allotjament entre el 14 i el 16 de setembre de 2019, en l'àmbit de Vielha consten 62 entrades disponibles corresponents a habitatges complerts en lloguer per nits de les que es refereixen com a apartaments (assimilables a habitatges en edificis plurifamiliars) 51.

A efectes de valorar els preus mitjos s'ha realitzat una estudi sobre els 51 dels habitatges en oferta destinats a lloguer d'habitatge turístics en edificis plurifamiliars a Vielha, els preus oscil·len entre 32 i 168 €/nit, preus que no incorporen altres despeses repercutides pel portal immobiliar (neteja i altres serveis) podent-se considerar un preu mig per als ubicats en edificis plurifamiliars els 96,57 €/nit. Aquest import suposa una necessitat d'ocupació per a l'obtenció de la renda mitja de lloguer en plurifamiliar de 9,47 dies mensuals considerant el preu de mostreig immobiliar obtingut. Aquest valor baixa fins als 5,70 dies/mes si es considera el preu de lloguer mig de les estadístiques oficials abans referides.

L'obtenció d'un rendiment equivalent al lloguer anual amb una ocupació d'entre, 69 i 114 dies/any en un entorn turístic amb temporada d'estiu i hivern com és el municipi de Vielha e Mijaran provoca una forta pressió sobre el preu del lloguer i el destí progressiu del parc immobiliar a l'ús turístic que és estadísticament més rendible aconseguint una ocupació mínima d'entre 2'3 i 3'8 mesos a l'any del preu de lloguer residencial, especialment en els habitatges en edificis plurifamiliars.

Reforça aquesta conclusió el baix volum d'oferta de lloguer disponible localitzat en el mostreig realitzat en relació a l'alt volum l'oferta d'habitatges d'ús turístic.



Font	Preu/nit	Habitacions	Ocupants max	Núm nits equivalent a preu mig lloguer mensual oficial 2018	Núm nits equivalent a preu mig lloguer mensual mostreig 2019
Air BnB	70	1	2	7,86	11,43
	120	3	6	4,58	6,67
	90	2	6	6,11	8,89
	136	2	5	4,04	5,88
	150	2	4	3,67	5,33
	109	3	8	5,05	7,34
	75	1	4	7,33	10,67
	120	3	7	4,58	6,67
	130	2	6	4,23	6,15
	92	4	7	5,98	8,70
	75	1	4	7,33	10,67
	138	2	5	3,99	5,80
	68	1	2	8,09	11,76
	32	2	6	17,19	25,00
	90	3	8	6,11	8,89
	75	3	5	7,33	10,67
	65	2	5	8,46	12,31
	55	1	2	10,00	14,55
	75	2	6	7,33	10,67
	80	2	4	6,88	10,00
	95	2	5	5,79	8,42
	65	2	5	8,46	12,31
	134	2	5	4,11	5,97
	63	2	3	8,73	12,70
	94	3	6	5,85	8,51
	37	1	2	14,87	21,62
	120	2	4	4,58	6,67
	137	2	4	4,02	5,84
	75	2	4	7,33	10,67
	68	3	5	8,09	11,76
	95	2	6	5,79	8,42
	165	3	8	3,33	4,85
	153	3	7	3,60	5,23
	165	3	7	3,33	4,85
	73	1	4	7,54	10,96
	110	3	6	5,00	7,27
	100	4	8	5,50	8,00
	100	2	3	5,50	8,00
	110	2	6	5,00	7,27
	90	2	4	6,11	8,89
	124	2	4	4,44	6,45
	162	3	5	3,40	4,94
	60	2	3	9,17	13,33
	168	3	5	3,27	4,76
	91	2	5	6,04	8,79
	120	2	4	4,58	6,67
	78	3	6	7,05	10,26
	54	3	5	10,19	14,81
	70	2	4	7,86	11,43
	40	1	2	13,75	20,00
	64	3	6	8,60	12,50
51	96,57	2,24	4,96	5,70	8,28





Codi Validació: 5RA5HMKJGZLZ52TJSJNL3A4KH | Verificació: <http://veiha-nijaran.eadministracio.cat/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 45 de 45