Manifest en defensa dels Habitatges d'Ús Turístic (H.U.T.)

Per un model turístic equilibrat, regulat i generador de prosperitat a les comarques gironines

Els Habitatges d'Ús Turístic (HUT) regulats són la peça angular de molts municipis de les comarques gironines. Són l'allotjament escollit per famílies, parelles i esportistes, i dels HUT en depenen milers de negocis i empreses de servei locals i del conjunt del nostre territori. Aquesta tipologia d'allotjament a la Costa Brava existeix des dels anys 60 i és una activitat del tot consolidada, que ha generat prosperitat i que per mitjà de la professionalització ha esdevingut un motor econòmic i social. Estem a favor d'una regulació, però volem que es tingui en compte la singularitat de cada zona i que es faci amb un criteri territorial. Apostem per revisar el Decret 3/2023 i per crear una taula de diàleg amb tots els actors implicats per trobar les millors solucions.

EXPOSEM:

1. Generadors d'activitat econòmica al territori

Els HUT permeten que la despesa turística arribi directament als barris, urbanitzacions i nuclis residencials, beneficiant comerços, restaurants, empreses de serveis, manteniment, neteja, jardineria, transports i activitats culturals i d'oci. Cal reconèixer i valorar el paper dels HUT com a generadors de riquesa i ocupació i com a columna vertebral de l'oferta turística.

L'economia de molts municipis de la Costa Brava depèn, de manera essencial, del turisme. La reducció dels habitatges d'ús turístic (HUT) que imposa aquest decret tindria un fort impacte econòmic, posant en risc l'activitat, l'ocupació i el futur de molts d'aquests municipis.

2. Contribuïdors a la desestacionalització

És un sector consolidat i sostenible que allarga la temporada i contribueix a la desestacionalització de la demanda turística, ja que molts altres establiments tanquen en temporada baixa.

3. Ocupació i cohesió social

Milers de famílies depenen directament o indirectament de l'activitat generada pels habitatges d'ús turístic. La seva reducció massiva comportaria una greu disminució de l'activitat i de l'ocupació local. És un model que durant dècades ha generat ocupació estable, sense grans infraestructures.

4. Diversificadors d'oferta turística

Els HUT amplien i complementen l'oferta d'allotjament, oferint solucions adaptades a diferents perfils de visitants. A més, permeten una experiència més flexible i personalitzada, també a persones que realitzen estades de llarga durada o aquelles que busquen una experiència més integrada en l'entorn local. Aquesta diversificació reforça la competitivitat i l'atractiu de la destinació.

5. Propietat local i realitat del Parc d'Habitatges

Més del 85% de llicències són de particulars, amb un o dos HUT, i un 75,9% són segones residències, que si no lloguessin una part de l'any quedarien tancades i deixarien als municipis sense visitants i sense activitat. Els HUT generen inversió en immobles que difícilment es destinaran a primeres residències, per la seva tipologia o ubicació.

En molts casos la ubicació dels habitatges d'ús turístic es concentra majoritàriament en zones que, en el seu moment van ser planificades i desenvolupades urbanísticament amb una clara vocació turística. Aquesta realitat territorial fa que, en molts casos, aquests habitatges difícilment puguin assumir una funció de residència habitual durant tot l'any, ja que no disposen de les mateixes condicions d'accessibilitat, serveis i activitat econòmica pròpies d'altres zones residencials permanents.

ASSOCIACIÓ TURÍSTICA APARTAMENTS COSTA BRAVA PIRINEU DE GIRONA

6. Autonomia municipal i realitat territorial

Els HUT legals compleixen les obligacions administratives, fiscals i de qualitat establertes per la normativa vigent. La seva activitat genera ingressos per a les administracions públiques a través de taxes, impostos i altres tributs vinculats a l'activitat turística. Sense aquesta aportació, els ajuntaments deixarien de percebre una part significativa d'aquests recursos. Així mateix, la posada en valor del parc de segones residències genera rendiment econòmic tant per als propietaris com per al municipi, contribuint a l'activitat econòmica local i al sosteniment dels serveis públics.

7. Potenciar al sector regulat i la lluita contra la il·legalitat

Les administracions han de prioritzar la lluita contra l'oferta turística il·legal, especialment aquella que opera sense llicència a través de plataformes digitals, webs i xarxes socials, així com intensificar el control sobre els allotjaments que, tot i disposar de llicència, incompleixen les seves obligacions fiscals, inclòs el pagament de la taxa turística. Els esforços de regulació i inspecció s'han de centrar en aquestes pràctiques irregulars, en lloc de perjudicar el sector legal, regulat i professional.

Per fer més efectiva aquesta tasca, els ajuntaments han de disposar de les dades necessàries sobre la recaptació de la taxa turística per poder-les creuar amb els

registres de llicències existents al municipi i detectar possibles incompliments. Igualment, és necessari garantir que una part significativa dels ingressos generats per la taxa turística reverteixi directament en el territori, contribuint a la millora dels serveis, les infraestructures i la qualitat de vida de la població.

8. Contribuïdors d'un model turístic més sostenible

Els habitatges d'ús turístic aprofiten un parc residencial ja existent, sense requerir noves implantacions ni grans desenvolupaments urbanístics per donar resposta a la demanda d'allotjament. Això permet optimitzar l'ús dels recursos disponibles i reduir la pressió associada a la construcció de noves infraestructures turístiques.

A més, els HUT afavoreixen una distribució més equilibrada dels visitants dins del territori, contribuint a desconcentrar l'activitat turística i a generar oportunitats econòmiques en diferents barris i municipis. Aquesta capacitat de complementar l'oferta turística existent contribueix a un model més diversificat, eficient i adaptat a les necessitats de cada destinació.

9. Accés a l'habitatge

Els habitatges d'ús turístic formen part de la realitat residencial i econòmica de molts municipis, però no poden ser considerats la causa principal de les dificultats d'accés a l'habitatge. Està demostrat que l'entrada en vigor del 3/2023 no ha fet que millorés l'accés a l'habitatge sinó que globalment s'ha agreujat.

La problemàtica residencial respon a múltiples factors, com la manca d'oferta disponible, l'evolució demogràfica, la concentració de la demanda en determinats territoris, els canvis en els models de vida i la insuficiència d'habitatge assequible.

Les polítiques d'habitatge han d'abordar aquesta complexitat amb una visió global, incorporant mesures que incrementin l'oferta residencial, fomentin l'habitatge assequible, incorporin incentius fiscals o millorin la gestió del parc existent, sense assenyalar ni penalitzar de manera general una activitat regulada que compleix amb les seves obligacions.

10. Marc normatiu

Els habitatges d'ús turístic desenvolupen la seva activitat dins d'un marc normatiu específic i exigent. A Catalunya, el Decret 75/2020, de turisme de Catalunya, estableix les condicions d'exercici de l'activitat, els requisits de qualitat, les obligacions de comunicació, identificació i informació a les persones usuàries, així com els mecanismes de control per part de les administracions competents.

Alhora el Decret llei 3/2023, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, va introduir un nou model regulador en determinats municipis de Catalunya, condicionant l'activitat a l'obtenció d'una llicència urbanística prèvia de durada limitada, establint un règim transitori per als habitatges ja habilitats i dictant un topall esbiaixat i incongruent de llicències.

Respecte a aquest últim punt; les normatives han de ser flexibles i tenir en compte les particularitats de cada destinació, evitant solucions uniformes que no responen a la diversitat del territori. Els ajuntaments, com a administracions més properes a la ciutadania i coneixedores de les necessitats locals, han de disposar de les eines necessàries per equilibrar el desenvolupament de l'activitat turística.

DEMANEM:

Obrir vies de diàleg

El diàleg hauria d'haver precedit aquest decret, per garantir una aplicació justa i adaptada a les diferents realitats del nostre territori.

Cal revisar el Decret 3/2023, que preveu l'eliminació de llicències el 2028, i uns topalls massa restrictius en alguns municipis eminentment turístics amb una població flotant o real que supera en escreix la població censada, i cal obrir un diàleg entre tots els actors implicats que permeti trobar solucions justes i equilibrades, amb el repte de seguir generant prosperitat al territori i continuar mantenint el turisme com a sector capdavanter.

Defensem una regulació equilibrada i proporcionada, basada en l'autonomia local, la seguretat jurídica i la corresponsabilitat de tots els actors implicats, que permeti preservar una activitat econòmica que aporta valor, riquesa i oportunitats als nostres municipis i al conjunt del país.

Les normatives han de ser flexibles i tenir en compte les particularitats de cada destinació, evitant solucions uniformes que no responen a la diversitat del territori. Els ajuntaments, com a administracions més properes a la ciutadania i coneixedores de les necessitats locals, han de disposar de les eines necessàries per equilibrar el desenvolupament de l'activitat turística.

INICIATIVES MUNICIPALS

- **L'Ajuntament de Castelló d'Empúries** va aprovar l'any 2025 (amb 16 vots a favor i 1 en contra) una moció en defensa dels HUT a Empuriabrava i en oposició al Decret Llei 3/2023, impulsada per l'Associació de Propietaris d'Empuriabrava. El principal objectiu és protegir el model turístic i econòmic que fa molts anys genera prosperitat a la zona.
- **L'Ajuntament de Roses** ha aprovat aquest mes de juny (amb 13 vots a favor i 4 en contra) una moció de rebuig frontal al Decret 3/2023 i que preveu l'eliminació de llicències a partir del 2028. Ho ha fet a instàncies de l'Associació d'Empresaris Roses-Cap de Creus i en la moció es constata que el Decret suposaria l'eliminació de 3.331 llicències i la desaparició del 62% del parc d'allotjament. En la moció es demana un rebuig total al Decret, una regulació flexible adaptada a la realitat i l'obertura del diàleg amb els sectors afectats.
- **A Tossa de Mar**, l'Associació d'Empresaris d'Hostaleria ha presentat també aquest mes de juny una moció per reclamar la singularitat del model turístic al municipi i per deixar constància, que de la mateixa manera que passa a molts altres municipis, els HUT són majoritàriament habitatges de segona residència de propietaris que els utilitzen per a ús propi durant diverses setmanes de l'any i que l'extinció de la seva llicència no desviarà aquests habitatges cap al mercat de lloguer residencial, sinó que quedaran buits provant la degradació del parc d'habitatges.
- Un estudi presentat per **l'Ajuntament de l'Escala** sobre els HUT posa de relleu la seva gran importància dins l'oferta d'allotjament local (un 70,5%) i el pes que tenen per a l'activitat econòmica del municipi, ja que representen uns 17 milions anuals d'ingressos en lloguer, més l'activitat indirecte que generen. A l'Escala el Decret comportaria passar d'uns 3.200 HUT a només uns 1.100.

Les preocupacions són compartides per altres municipis turístics, que es plantegen estudis i mocions. L'Associació Turística d'Apartaments Costa Brava-Pirineu de Girona (ATA) ha iniciat unes taules de treball per coordinar els municipis que es sentin afectats per aquest DL i posar en comú la realitat d'un sector que contribueix de manera decisiva a la creació d'ocupació i a la competitivitat de les destinacions turístiques.

CONCLUSIONS

Els Habitatges d'Ús Turístic són una peça fonamental del model econòmic i turístic de molts municipis.

Els HUT no són una activitat marginal ni sobrevinguda: són un sector consolidat y professionalitzat des de fa dècades, profundament integrat al territori i clau per entendre el funcionament real de l'economia turística local.

No acceptem la prohibició dels HUT ni la seva eliminació encoberta a través de decrets restrictius com el Decret 3/2023. Defensem una regulació equilibrada i rebutgem frontalment la prohibició.

El futur del turisme no es construeix eliminant activitats consolidades, sinó regulant-les amb coherència i respecte per la realitat del territori.

ALCALDES I ALCALDESSES ADHERITS AL MANIFEST:

- Begur
- Calonge i Sant Antoni
- Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró
- Castelló d'Empúries
- El Port de la Selva
- L'Escala
- Llançà
- Pals
- Roses

ASSOCIACIÓ TURÍSTICA APARTAMENTS
COSTA BRAVA PIRINEU DE GIRONA

Aquest manifest resta obert a noves adhesions
(adhesions actualitzades a 13 de juliol de 2026)

Girona a 13 de juliol de 2026