

20. Text de l'Avantprojecte de llei provisional 3
21. Text de l'Avantprojecte de llei provisional 4
22. Certificats de les sessions del Consell Tècnic
23. Certificat de la sessió de Govern de 7 de maig de 2024
24. Consulta interdepartamental 2
25. Nota de valoració de la consulta interdepartamental, de 25 de novembre de 2024
26. Annex. Notificacions del tràmit d'audiència

N. de la r.: Els antecedents del Projecte de llei poden ésser consultats a l'Arxiu del Parlament.

3.01.02. Proposicions de llei

Proposició de llei de modificació de la Llei 16/2014, de 4 de desembre, d'acció exterior i de relacions amb la Unió Europea, i creació del cos d'acció exterior i Unió Europea de la Generalitat de Catalunya

202-00018/15

PROPOSTA DE TRAMITACIÓ EN LECTURA ÚNICA DAVANT EL PLE

Sol·licitud: GP ERC (reg. 13346).

D'acord amb l'article 138.2 del Reglament, i escoltada la Junta de Portaveus, s'acorda de proposar al Ple que la Proposició de llei de modificació de la Llei 16/2014, de 4 de desembre, d'acció exterior i de relacions amb la Unió Europea, i creació del cos d'acció exterior i Unió Europea de la Generalitat de Catalunya sigui tramitada pel procediment de lectura única.

Acord: Mesa del Parlament, 10.12.2024.

Proposició de llei sobre els habitatges d'ús turístic

202-00019/15

PRESENTACIÓ: GP JUNTS

Reg. 13410 / Admissió a tràmit: Mesa del Parlament, 10.12.2024

A la Mesa del Parlament

Mònica Sales de la Cruz, portaveu del Grup Parlamentari de Junts, d'acord amb el que estableixen els articles 111.b i 112 del Reglament del Parlament, presenta la proposició de llei següent:

Proposició de llei sobre els habitatges d'ús turístic

Exposició de motius

I

L'actual figura dels anomenats Habitatges d'ús turístic deriva de la tipologia de l'habitatge amb activitats econòmiques, reconegut a l'article 3 lletra l) de la Llei 18/2007, de 328 de desembre de l'habitatge i es desenvolupa sectorialment a la Llei 13/2022, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, articles 50 bis, 50 ter i al Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, articles 221-1i 221-2.

Aquesta tipologia d'habitatges destinats a usos turístics ha permès donar resposta a unes necessitats turístiques, externes a la tradicional activitat hotelera, i que

permeten l'estança en modalitats distintes com pot ser la familiar o aquella que no cerca els serveis hotelers per diferents raons, com poden ser les econòmiques o les de necessitat d'ocupació superior a la que permet una activitat hotelera. La seva, ha estat i és una alternativa turística que ha complementat l'oferta existent en unes condicions destinades a col·lectius més específics.

Tanmateix, tot i ser inicialment una figura complementària i sectorialitzada, en els darrers anys ha anat experimentant un fort creixement en municipis d'alta demanda turística. Aquest creixement, alhora, per la seva convivència amb habitatges d'ús residencial habitual, ha comportant també un augment de conflictes veïnals per les molèsties ocasionades per determinats ocupants.

Altrament, la problemàtica de la manca d'habitatges en el mercat de lloguer i venda a preus assequibles en municipis d'alta demanda i que alhora són municipis turístics, ha fet créixer la necessitat de regular la vessant estrictament funcional de l'ús turístic d'aquests habitatges. De la mateixa manera, s'ha fet necessari establir controls municipals d'implantació i distribució territorial i regular l'accés a l'activitat mitjançant una autorització administrativa com és la llicència urbanística que permet un control de l'activitat per garantir el compliment de les normatives i així evitar la conflictivitat veïnal, i facilitar la convivència en l'espai urbà.

En tot cas, aquesta proposició de llei té com a principi bàsic donar la màxima autonomia municipal atès que són els municipis els ens que coneixen les necessitats dels seus ciutadans i els que poden prendre les decisions més adequades amb l'objectiu de trobar l'equilibri en la distribució dels usos en el seu territori. Cal salvar, com a principi fonamental, el principi d'autonomia municipal no només en tant és un principi fonamental en les polítiques públiques si no en tant és el que pot garantir les respostes adequades a tots els ciutadans, ja que la decisió correspon als seus representants directes.

Altrament, calen mesures tendents a regularitzar els usos turístics d'acord amb la seva efectiva implementació, i, per tant, cal revisar tots aquells habitatges amb llicència d'ús turístic i que no n'han fet ús, amb la finalitat de revocar-les i establir així el nombre real de pisos d'ús turístics existents al mercat. Això permetrà també disposar de dades reals de possible impacte en les zones tensionades i permetre que part d'aquests habitatges puguin passar al mercat d'ús residencial en el curt termini.

Altrament, per dotar del màxim d'eficàcia a la norma, es determina que la Generalitat ha de posar els recursos necessaris per a què els municipis puguin desenvolupar els planejaments urbanístics necessaris per complir la pròpia norma, donat que molts dels municipis considerats turístics són petits i en general amb pocs recursos.

II

En desenvolupament del Tractat de la Unió, s'han anat aprovant diverses directives sectorials, entre elles, en data 12 de desembre de 2006, la Directiva 2006/123/CE relativa als serveis del mercat interior que té com a objectiu establir de forma real i efectiva la llibertat d'establiment i de prestació de serveis en el mercat dels serveis, remouent els obstacles i impediments fins aleshores existents amb que s'han trobat les esmentades llibertats fonamentals consagrades al Tractat.

La lliure prestació de serveis consisteix en el respecte del dret dels prestadors a prestar serveis en un Estat membre diferent d'aquell en el qual estiguin establerts. Per això, i com a principi general, la Directiva estableix que no caben procediments autoritzatoris que condicionin la llibertat d'establiment. Altrament, també regula les situacions que poden modular aquest principi general, que venen determinades per la concurrència de certes condicions, anomenades triple test: 1) L'absència de criteris discriminatoris, 2) la necessitat d'existència d'una raó imperiosa d'interès general, i 3) que l'objectiu perseguit no es pugui aconseguir mitjançant una mesura menys restrictiva, en concret, perquè un control a posteriori es produiria massa tard per ser realment eficaç.

Els règims d'autorització que en el seu cas s'estableixin hauran de basar-se en criteris clars que delimitin la facultat d'apreciació de les autoritats competents per tal de reduir la discrecionalitat i evitar l'arbitrarietat. En síntesi, aquests criteris hauran de ser no discriminatoris, estar justificats en una raó imperiosa d'interès general, ser proporcionats, clars inequívocs, objectius, coneguts i fets públics amb antelació, transparents i accessibles.

De totes les condicions d'aquest triple test, és la relativa a la concurrència de raons imperioses d'interès general la que es converteix en element clau del model regulatori previst en la Directiva de Serveis. Aquest concepte recull un llistat que cal entendre'l obert: l'ordre públic, la seguretat pública, la seguretat vial, la protecció civil, la salut pública, la preservació de l'equilibri financer del règim de seguretat social, la protecció dels consumidors, dels destinataris de serveis dels treballadors, les exigències de la bona fe en les transaccions comercials, la lluita contra el frau, la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà (inclosa la planificació urbana i rural), la sanitat animal, la propietat intel·lectual i industrial, la conservació del patrimoni històric i artístic nacional i els objectius de la política social i cultural.

Així mateix, hi ha una sèrie de requisits als quals no podrà supeditar-se l'accés a una activitat de serveis o el seu exercici en els respectius territoris, com ara els basats directament o indirecta en la nacionalitat o el domicili social en les societats, entre d'altres. Tampoc no és permesa l'aplicació, cas per cas, d'una prova econòmica consistent a supeditar la concessió de l'autorització a que es demostrï l'existència d'una necessitat econòmica o d'una demanda en el mercat.

En principi, la Directiva de Serveis no seria aplicable a l'urbanisme però això a la pràctica no és així. Cal reiterar que la Directiva de Serveis s'ha de llegir a la llum de la doctrina que ha anat conformant el Tribunal de Justícia de la Unió Europea, en la seva tasca d'interpretació de les normes del Tractat. Així, per exemple, el Tribunal ha posat de manifest que el reconeixement de les llibertats econòmiques no és incompatible amb la possibilitat d'introduir per part dels Estats membres excepcions a aquelles sempre i quan s'apliquin de manera no discriminatòria, que estiguin justificades per raons imperioses d'interès general, que siguin adequades per garantir la realització de l'objectiu que persegueixen i que no vagin més enllà del necessari per assolir l'esmentat objectiu.

En l'àmbit urbanístic, en conseqüència, les úniques normes urbanístiques que justificarien restriccions a la llibertat d'establiment de serveis són les referides a la protecció de l'entorn urbà, inclosa la planificació urbana i rural, i també les referides a la protecció del medi ambient. Però també les raons imperioses d'interès general que s'alleguin han de ser adequades per a la realització de l'objectiu que han de perseguir. Així, la protecció de l'entorn urbà i el medi ambient han de tenir, entre d'altres objectius, el d'aconseguir un desenvolupament sostenible. En conseqüència, és necessari procurar un desenvolupament equilibrat i sostenible, especialment mitjançant el reforç de la cohesió econòmica i social. Igualment, cal una adequada política medioambiental.

En el cas que ens ocupa,

– Existeix una manifesta raó imperiosa d'interès general: la influència de les activitats d'ús turístic sobre els barris residencials, creixent actualment en els municipis turístics amb alta demanda turística i residencial, demana establir la protecció de l'espai i el paisatge urbà i de les relacions veïnals a través d'un control de l'activitat i de les seves condicions d'exercici. Es persegueix així el manteniment de l'activitat econòmica actual i la convivència equilibrada entre els diferents usos urbans;

– És una mesura adequada, atès que la llicència urbanística és la figura que permet el control previ de les condicions de les activitats fonamentada en raons merament urbanístiques, com és el cas.

– És proporcionada, atès que no suposa cap límit per a la seva implantació i aporta seguretat als ciutadans.

– No és discriminatòria atès que és una previsió de caire general, no personalitzada.

III

La Llei es compon de 2 articles, 3 disposicions transitòries, 2 disposicions addicionals, una disposició final i una disposició derogatòria.

Els dos articles regulen a) la subjecció de l'ús turístic d'un habitatge a llicència urbanística prèvia i b) la necessitat de que cada municipi pugui regular la implantació territorial d'aquests habitatges per tal de garantir la convivència en l'espai públic

La disposició transitòria primera, regula les situacions de disconformitat, la Disposició transitòria segona, l'afectació sobre autoritzacions en tràmit a l'entrada en vigor de la llei i la Transitòria tercera, la necessitat dels municipis de tramitar els corresponents planejaments i la necessitat de suport per part de la Generalitat de Catalunya per a tots aquells municipis que puguin menester suport tècnic per aquesta adequació del planejament.

La Disposició addicional primera, preveu la caducitat de les llicències inactives, la Disposició addicional segona, aporta la modificació l'apartat 1 de l'article 187 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, sobre actes subjectes a llicència.

I la Disposició derogatòria, deroga el Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic i la Disposició Final fixa l'entrada en vigor de la proposta de Llei a l'endemà que hagi estat publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya

Article 1. Llicència urbanística per a habitatges d'ús turístic

1. La destinació d'un habitatge a l'ús turístic, d'acord amb el que disposa la normativa turística, s'ha de subjectar a la prèvia obtenció d'una llicència urbanística en aquells municipis declarats com a àrea amb mercat residencial tensionat inclosos en la resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis.

Aquesta llicència urbanística té la consideració de títol habilitant als efectes del que disposa l'article 50 bis de la Llei 13/2002, de 21 de juny de Turisme de Catalunya.

2. Aquesta relació s'haurà d'actualitzar cada 5 anys mitjançant una ordre del Departament competent en matèria d'Urbanisme, prèvia acreditació de la manca d'habitatge assequible per a la població que hi resideix i de les circumstàncies que ho justifiquen d'acord amb l'esmentada Resolució TER/2940/2023 d'11 d'agost.

Article 2. Subjecció de les llicències al planejament urbanístic

La llicència urbanística dels habitatges d'ús turístic s'haurà d'atorgar amb subjecció a les determinacions del planejament urbanístic propi de cadascun dels municipis.

Als efectes, els municipis mitjançant el seu planejament urbanístic hauran d'establir les condicions i requisits per a l'admissió de l'ús turístic en els habitatges en el municipi, tot tenint en compte les necessitats socials i econòmiques i la suficiència de mercat d'habitatge residencial permanent.

Disposició transitòria primera. Règim transitori dels habitatges d'ús turístic degudament habilitats a l'entrada en vigor del Decret Llei

Els habitatges d'ús turístic degudament habilitats en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, situats en els municipis que compleixin amb els requisits de l'Article 1 podran continuar exercint la seva activitat i no se'ls exigirà la llicència urbanística prèvia.

El planejament urbanístic municipal establirà el règim aplicable a aquestes activitats que, quan impliqui disconformitat dels habitatges d'ús turístic preexistents

amb el nou planejament, comportarà l'aplicació, segons convingui i decideixi el municipi de forma justificada, de qualsevol dels règims previstos a l'article 108 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost).

Disposició transitòria segona. Autoritzacions sectorials en tràmit

Les sol·licituds d'habilitacions municipals en tràmit, presentades amb anterioritat a la data anterior a l'entrada en vigor d'aquesta Llei i no resoltes, hauran de tramitar-se d'acord amb les previsions normatives previstes en el moment de la seva sol·licitud i, en conseqüència, no estaran sotmeses al règim de llicència urbanística.

Disposició transitòria tercera. Adaptació del planejament urbanístic

Els municipis declarats com a àrea amb mercat residencial tensionat i que presentin una elevada concentració d'habitatges d'ús turístic segons establert a l'article 1, hauran de tramitar i aprovar, si no en disposen actualment, els instruments de planejament general o derivat que s'escaiguin per tal de permetre i regular l'ús turístic dels habitatges, en un termini màxim de 5 anys des de l'aprovació d'aquesta Llei.

Per tal de facilitar l'adequació del planejament als municipis, el Departament competent en matèria d'urbanisme dotarà als Ajuntaments dels recursos necessaris per tal de poder redactar i tramitar els necessaris instruments de planejament o les seves modificacions.

Si el municipi no comptés amb la regulació necessària de l'activitat en el seu planejament vigent a l'entrada en vigor de la Llei, mentre no s'aprovin els instruments de planejament o les modificacions que s'escaiguin, podrà autoritzar la concessió de llicències urbanístiques d'acord amb la normativa urbanística vigent.

Disposició addicional primera. Caducitat de les habilitacions existents per manca d'exercici de l'activitat

L'Administració competent podrà declarar la pèrdua d'eficàcia dels títols habilitants dels habitatges d'ús turístic quan quedi acreditat que els mateixos estan inactius, circumstància que es presumirà –excepte prova en contrari– quan no s'hagi presentat declaració de taxa turística durant el termini de dos anys consecutius dins dels quatre (4) anys anteriors al moment de la comprovació.

El procés per a resoldre la declaració de pèrdua d'eficàcia, es pot iniciar tant a instància de part o d'ofici i s'ha de tramitar i resoldre amb la preceptiva audiència al titular de l'habilitació.

La caducitat per manca d'exercici de l'activitat no comportarà dret a indemnització al particular atès que conforma un incompliment de les obligacions inherents a l'obtenció de l'autorització.

Disposició addicional segona. Modificacions del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost

1. Es modifica la lletra p) de l'apartat 1 de l'article 187 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost amb la redacció següent:

«p) La destinació dels habitatges a l'ús turístic en els municipis declarats com a àrea amb mercat residencial tensionat.»

2. Es modifica la disposició addicional vint-i-setena, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

«Disposició addicional vint-i-setena

»Règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic

»En els municipis inclosos en la declaració de mercat tens l'habitatge d'ús turístic i amb una elevada concentració d'habitatges d'ús turístic segons definit a l'article 1 del Decret llei 3/2023, només és compatible amb l'ús d'habitatge si ho permet expressament el planejament urbanístic»

Disposició derogatòria

Es deroga el Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic

Disposició final primera. Habilitació pressupostària i entrada en vigor

1. Habilitació pressupostària: Els preceptes que comporten la realització de despesa amb càrrec als Pressupostos de la Generalitat, produiran efecte al partir del primer dia de l'entrada en vigor de la Llei de Pressupostos corresponent a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

2. Entrada en vigor: Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Palau del Parlament, 2 de desembre de 2024

Mònica Sales de la Cruz, portaveu GP Junts

Proposició de llei de modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per tal de regular el lloguer d'habitatges subscrits per temporada i l'arrendament d'habitacions

202-00020/15

PRESENTACIÓ: GP JUNTS

Reg. 13436 / Admissió a tràmit: Mesa del Parlament, 10.12.2024

A la Mesa del Parlament

Mònica Sales de la Cruz, portaveu del Grup Parlamentari de Junts, d'acord amb el que estableixen els articles 111.b i 112 del Reglament del Parlament, presenta la proposició de llei següent:

Proposició de llei de modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per tal de regular el lloguer d'habitatges subscrits per temporada i l'arrendament d'habitacions

Exposició de motius

I

L'habitatge és un dels pilars bàsics de l'estat del benestar. Un dret fonamental recollit a la Declaració Universal de Drets Humans del 1948, que, en l'article 25.1, preveu que tota persona té dret a un nivell de vida adequat que li asseguri, per a ell i la seva família, l'habitatge. A més, l'accés a un habitatge digne i adequat en termes físics i econòmics, incideix positivament en la salut, en la seguretat de les persones i famílies, en el desenvolupament educatiu dels infants, en les necessitats assistencials dels més vulnerables, i en general, en les demandes socials del conjunt de la ciutadania.

L'habitatge és una necessitat que va directament lligada a la qualitat de vida de les persones. És l'espai a partir del qual es crea i es desenvolupa un projecte de vida individualment o col·lectivament.

Però a la pràctica, no està a l'abast de tothom. Per a moltes persones, l'accés a un habitatge en condicions econòmiques assequibles és pràcticament impossible.

Catalunya afronta una crisi d'habitatge que afecta a una gran part de la seva població. La falta d'habitatge assequible s'ha convertit en un problema estructural que requereix solucions immediates i efectives.

L'accés a l'habitatge és un dels principals reptes que tenim al país, compartit amb la resta de societats avançades del món. Cal abordar aquest desafiament amb mirada llarga, i una planificació que ens permeti construir el país que volem; però