

Antecedents

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

Tram. 203-00038/13

Reg. 115269/ Admissió a tràmit de la iniciativa: Mesa del Parlament, 14.11.2023

Publicació en el DOGC 9036, de 08.11.2023

DOCUMENTACIÓ	Pàgines
0. Índex de la documentació aportada a l'expedient.	2-3
1. Comunicació a la Secretaria del Govern d'inici de la tramitació del Decret llei.	4
2. Memòria justificativa.	5-31
3. Informe jurídic.	32-52
4. Text del Decret llei aprovat pel Govern.	53-65
5. Informe de la Direcció General de Pressupostos.	66-68
6. Certificat del Secretari del Govern.	69
7. Certificat del secretari general donant conformitat a la documentació de l'expedient.	70
8. Text de la iniciativa publicada al DOGC.	71-85
9. Ordre d'inserció al DOGC	86



Us trameto la documentació de l'expedient corresponent al Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic. (SIG23TER1594), aprovat en la sessió del Govern del dia 7 de novembre de 2023 i publicat en el DOGC núm. 9036, del dia 8 de novembre de 2023.

El secretari del Govern

Per delegació (Resolució PRE/402/2020, de 14 de febrer,
DOGC núm. 8065, de 17.2.2020)
La directora de l'Oficina del Govern

Gemma Capdevila Ponce

Barcelona

A LA MESA DEL PARLAMENT



Índex del Decret llei de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

1. Comunicació a la Secretaria del Govern d'inici de la tramitació del Decret llei
2. Memòria justificativa
3. Informe jurídic
4. Text del Decret llei aprovat pel Govern
5. Informe de la Direcció General de Pressupostos
6. Certificat del Secretari del Govern
7. Certificat del secretari general donant conformitat a la documentació de l'expedient
8. Text de la iniciativa publicada al DOGC
9. Ordre d'inserció

Justificant de lliurament e-Valisa

Objecte del lliurament

Assumpte	Comunicació article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern	
De	Joan Jaume i Oms (SECRETARI/ÀRIA GENERAL DE TERRITORI)	
Per a	Xavier Bernadí Gil (SECRETARI/ARIA DEL GOVERN)	
Visualitzadors	Marc Sitjes Codina (TÈCNIC/A DE GESTIÓ)	
	Queralt Camps Pujol (ADVOCAT/ADA EN CAP DE LA GENERALITAT)	
Llegit per	Maria Ramon Vidal	06/11/2023 - 10:13
Opcions de l'enviament		
Documents annexos		

Signatura

Signant	Serveis Administracio Electronica
Ens	Departament de Territori
Data	06/11/2023 - 10:10
Entitat de certificació	Consorci Administració Oberta de Catalunya

Contingut

Benvolgut Secretari,

L'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, disposa que el Govern, en cas d'una necessitat extraordinària i urgent, pot dictar disposicions legislatives provisionals, sota la forma de decret llei, en els termes de l'article 64 de l'Estatut. També estableix que l'inici de la tramitació s'ha de comunicar al secretari o secretària del Govern.

De conformitat amb aquesta previsió, et comunico que el Departament de Territori ha iniciat la tramitació d'un decret llei de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic. Així mateix, et comunico la voluntat d'aquest departament de presentar al proper Govern aquest projecte de decret llei.

Cordialment,

Joan Jaume i Oms
Secretari general

Av. Josep Tarradellas, 2-6 | 08029 Barcelona | Tel. 93 495 83 83



Memòria justificativa del Decret llei de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic

1. Introducció

La proposta de Decret llei objecte d'aquesta memòria estableix les mesures de caràcter urbanístic per regular la implantació d'habitatges d'ús turístic en determinats municipis de Catalunya que s'enumeren, d'entrada, en un annex a la normativa proposada.

L'aparició del fenomen dels habitatges d'ús turístic té efectes directes sobre la dimensió del mercat de lloguer d'habitatge permanent i habitual. Els habitatges d'ús turístic no es creen com a resultat de la construcció de nous habitatges sinó que apareixen com a canvis de destí d'habitatges ja existents, fet que implica que l'oferta d'habitatges no és elàstica a curt termini. En conseqüència, el creixement d'habitatges d'ús turístic suposa una de les causes de disminució del potencial mercat d'habitatges de caràcter permanent i habitual.

La confluència dels diversos factors esmentats i la situació de Catalunya com a destí turístic a nivell Europeu afavoreixen els canvis d'ús de l'ús residencial dels habitatges a l'ús turístic, fet que comporta una disminució de la oferta d'habitatges destinats a ús residencial habitual. Oferta d'habitatges que, de conformitat amb les dades existents actualment, ja és insuficient per cobrir la demanda residencial habitual existent a Catalunya, i més tenint en compte el creixement poblacional actual de Catalunya, molt per sobre la mitjana europea.

Aquesta situació d'urgència ja ha provocat que de l'ordre del 20% dels municipis que es llisten a l'annex d'aquest Decret llei, i que representen un 50% de la població d'aquests, ja hagin regulat l'ordenació dels habitatges d'ús turístic, atès que la proliferació d'aquests ja ha tingut incidència en l'accés a l'habitatge. Tanmateix, convé destacar que la regulació dels habitatges d'ús turístic no es tracta d'un fenomen aïllat de Catalunya, sinó que també afecta a diverses ciutats i municipis d'Europa i fins i tot dels Estats Units. Exemples paradigmàtics en són la recent regulació dels habitatges d'ús turístic a les ciutats de Nova York o Florència.

Per aquest motiu, es considera necessari regular, en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge, i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, el règim d'autorització vinculat a l'urbanisme per a la implantació d'aquest ús, més concretament a través de llicència urbanística, per tal que els planejaments municipals puguin compatibilitzar-lo de amb l'ús residencial existent i previst, alhora que els permeti garantir les necessitats habitacionals mínimes.

En aquesta línia, la proposta de Decret llei identifica i enumera en un annex els municipis als que subjecta a llicència urbanística el destí dels habitatges a ús turístic. Tal com s'ha avançat, els municipis que subjecta a llicència urbanística són els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, que són els municipis que presentin una ràtio de 5 o més habitatges d'ús turístic per 100 habitants al moment de redacció del Decret llei, i els municipis amb problemes d'accés

a l'habitatge. S'entén per municipis amb problemes d'accés a l'habitatge aquells municipis on hi hagi necessitats d'habitatge acreditades i que compleixin almenys un dels següents requisits:

- a) que la càrrega mitjana del cost del lloguer o de la hipoteca al pressupost personal o de la unitat de convivència, més les despeses i subministraments bàsics, superi el trenta per cent dels ingressos mitjans o de la renda mitjana de les llars,
- b) que el preu de lloguer o compra de l'habitatge hagi experimentat els cinc anys anteriors de l'entrada en vigor d'aquest Decret de Llei, un percentatge de creixement acumulat almenys tres punts percentuals superior al percentatge de creixement acumulat de l'índex de preus de consum de Catalunya.

Atès que en el moment de redacció del present Decret Llei s'han declarat zona de mercat residencial tensionat (Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge) 140 municipis per complir amb els requisits de la Llei estatal i per ser municipis amb necessitats d'habitatge acreditada, i que aquest llistat s'ha confeccionat tenint precisament en compte els municipis amb necessitat d'habitatge acreditada i que alhora complien almenys algun dels requisits (a i b) detallats anteriorment, el Decret Llei agafa com a municipis amb problemes d'accés a l'habitatge els 140 municipis inclosos a la Resolució d'11 d'agost esmentada.

La inclusió dels municipis a l'annex es preveu per un termini de 5 anys, amb una previsió d'actualització de l'annex i revisió de les condicions de cadascun dels municipis mitjançant ordre dictada per la persona titular del Departament competent en matèria d'urbanisme prèvia audiència als municipis afectats.

En els municipis identificats a l'annex del present projecte de Decret Llei es preveu la preceptiva obtenció de la llicència urbanística per tal de destinar habitatges a ús d'habitatge turístic. A aquests efectes s'incorpora una nova lletra, la p), a l'apartat primer de l'article 187 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

El règim d'obtenció de la preceptiva llicència ve regulat a la disposició addicional vint-i-setena que s'afegeix al Text refós de la Llei d'urbanisme i que exigeix la preceptiva adaptació prèvia del planejament urbanístic per tal de compatibilitzar expressament l'ús turístic amb l'ús residencial dels habitatges. Aquest planejament haurà de valorar, analitzar i concloure la compatibilitat dels usos tenint en compte el règim de tinença dels habitatges; el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà; i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'ordeni. També s'estableix que el termini de vigència de les llicències d'habitatge d'ús turístic, tinguin una durada de cinc anys, prorrogable en períodes d'igual durada. Així com s'estableix que com a màxim es podran atorgar 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants.

Per últim, el Decret Llei estableix el règim transitori per als supòsits d'habitatges d'ús turístic degudament autoritzats i situats en un dels municipis de l'annex, així com el moment d'inici del còmput dels esmentats terminis. Es preveu un termini transitori de cinc anys per adequar-se al règim establert al Decret Llei, és a dir, obtenir la corresponent llicència urbanística de conformitat amb el règim establert a la disposició addicional vint-

i-setena, amb una possible ampliació del termini en concepte de pròrroga de fins a cinc anys més en el supòsit d'acreditació de la manca de compensació de la pèrdua del títol habilitant; aquest règim transitori té caràcter indemnitzatori pels conceptes relacionats amb les modificacions introduïdes. El Decret llei regula també el termini i règim de sol·licitud d'aquesta pròrroga.

Així doncs, la regulació dels habitatges d'ús turístic proposada pel Decret llei objecte d'aquesta memòria respon a mesures concretes per tal de garantir el dret a l'habitatge permanent i habitual als municipis llistats i, en definitiva, pretén evitar la disminució del parc d'habitatges actualment existent en aquells municipis concrets i que s'identifica que es troben en risc de no disposar d'una oferta suficient d'habitatge per garantir les necessitats habitacionals de la seva població resident en condicions que la facin assequible per al seu accés al mercat d'acord amb la situació socioeconòmica de la població resident, així com aquells municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

Finalment, convé concretar que el Decret llei no subjecta a llicència els establiments de turisme rural perquè ens aquests s'exigeix que el titular estigui empadronat a l'establiment (en els casos de masia i casa de poble compartida) o en la comarca o municipi limítrof (modalitats de masoveria i casa de poble independent), motiu pel qual atès el requeriment de vinculació a l'empadronament, s'entén que ja es troben més regulats i no suposen una afectació tan forta al mercat de lloguer d'habitatge residencial.

2. Marc normatiu en què s'insereix la proposta i la seva justificació

La mesura proposada regula, per primer cop, el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic. En l'actualitat, aquesta tipologia d'habitatge està regulada en el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, que té per objecte definir els requisits turístics i de classificació de les empreses i les activitats turístiques, i regular la disciplina administrativa i el model de governança d'acord amb les previsions de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme.

L'article 221-1 del Decret 75/2020 defineix l'habitatge d'ús turístic com aquell habitatge que es cedeix sencer, pel seu propietari/ària, directa o indirectament, a tercers, a canvi d'un preu, per períodes de temps continu iguals o inferiors a 31 dies. El titular de l'activitat de l'habitatge d'ús turístic és el propietari/ària que ha de disposar de la corresponent habilitació municipal on s'ubiqui l'habitatge d'ús turístic.

Si bé és clar que ens trobem en l'esfera de la realització d'una activitat econòmica, de la prestació d'un servei vinculat amb el turisme, no es pot perdre de vista que es realitza en un habitatge i en base a uns usos permesos en virtut d'una ordenació, de manera que la matèria d'ordenació territorial i urbanística hi té una connexió directa; de fet, el mateix article 221-1 del Decret 75/2020 ja estableix que la destinació dels habitatges d'ús turístic ha de ser compatible amb la regulació dels usos d'on estiguin situats i amb la normativa civil que els sigui d'aplicació. A la vegada, tampoc es pot perdre de vista que ens trobem davant d'un habitatge, que esdevé fonamental distingir l'ús residencial de l'ús turístic i que en aquesta distinció hi té una importància particular la perspectiva

de l'ordenació urbanística. A aquest respecte, es pot destacar, només d'entrada, que el Reial decret legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, disposa en l'article 3.4 que "el sòl vinculat a un ús residencial per part de l'ordenació territorial i urbanística està al servei de l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, en els termes que disposi la legislació en la matèria".

Tant la jurisprudència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea com el Tribunal Suprem s'han pronunciat sobre la regulació dels habitatges d'ús turístic. Pel que fa al TJUE, a través de la Sentència de 22 de setembre de 2020 en els assumptes acumulats C724/18 *Cali Aparment* i C-727/18 *Procureur général pres la cour d'appel de Paris i ville de Paris*, s'analitza l'adequació del Codi de la Construcció i de l'Habitatge francès en relació amb el règim de autorització dels habitatges turístics i la possibilitat de condicionar-lo a una compensació consistent en la transformació simultània en habitatge d'un immoble que tingui un altre ús. En aquesta sentència el TJUE ha admès que l'establiment de limitacions –per garantir el dret a un habitatge digne a la població– constitueix una raó imperiosa d'interès general que en justifica l'adopció. La Gran Sala avala doncs el règim d'autorització dels habitatges turístics i fins i tot la possibilitat de condicionar-lo a una compensació consistent en la transformació simultània en habitatge d'un immoble que en tingui un altre ús (condicionat en qualsevol cas a les condicions prèvies dels articles 9.1 i 10.2 de la Directiva de Serveis).

L'aval de la regulació urbanística per intervenir sobre els habitatges d'ús turístic també el trobem en la recent jurisprudència del Tribunal Suprem. De fet, en les recents sentències del TS 1550/2020, de 19 de novembre, i 75/2021, de 26 de gener, el Tribunal adverteix sobre els riscos dels habitatges turístics i les seves conseqüències per a la ciutat, la seva identitat i la vida dels residents d'una manera molt explícita:

"en las grandes ciudades, es igualmente posible y previsible llegar a su desertización (gentrificación), en determinados lugares, al alterarse la forma de vida de los residentes habituales, debido a la transformación –de hecho– de un uso tradicional residencial, en otro, pujante y turístico, con todas la consecuencias que de ello se derivan, pues, es evidente que cuando más auténtico es un lugar, a más gente atrae, pero, cuanta más gente atrae, más se diluye su auténtica identidad, y con ello la vida de los residentes habituales del mismo lugar. Es, en síntesis, convertir las ciudades –o las partes esenciales de la mismas– en un a modo de parque temático, en vez de un lugar habitable y de convivencia. La ciudad se convierte en un problema y no en un sistema de solucionar los problemas de sus habitantes". Aquest problema justifica, per al TS, la intervenció del planejament urbanístic: *"Todo ello nos conduce a confirmar la posibilidad –y la necesidad– de intervención municipal en la materia, en uso y ejercicio de la potestad de planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática, y que, además, se nos presenta como realizada por la Administración más cercana al ciudadano, y articulada con un mayor grado de participación y conocimiento de la concreta realidad local."*

Pel que fa a la necessària distinció entre ús residencial i turístic al que s'ha fet referència a l'inici d'aquest apartat, aquesta també es troba avalada per la jurisprudència que ha apuntat la necessitat de diferenciar-los als efectes de determinar els sistemes necessaris. En aquest sentit el fonament jurídic quart de la sentència núm. 1672/2015, de 29 de juny, de la Sala contenciosa del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusia, confirmada per la STS 4765/2016, de 27 d'octubre, expressava el següent:

“Desde la perspectiva de la normativa urbanística que aquí nos interesa al uso residencial, cuyo contenido y finalidad característica no es sino la construcción y ulterior utilización de viviendas destinadas al alojamiento permanente (ya unifamiliares, ya plurifamiliares y en régimen libre o de protección pública, según los casos) -disponiendo en tal sentido el artículo 2 del Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo que " El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia "-, se contrapone el uso hotelero o aquel propio de la edificación destinada a proporcionar alojamiento comunitario y meramente temporal o eventual a los transeúntes, ya se desarrolle dicha actividad, única y exclusivamente, sobre la totalidad del inmueble, ya se desarrolle junto con otras actividades (cuando el uso no es exclusivo), definición en la que resultan incluíbles todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo (hoteles, moteles, paradores, albergues, apartoteles, etc).

En cuanto tiene por finalidad la prestación de servicios al público el hotelero suele incluirse entre los usos terciarios.

La anterior distinción entre uso residencial y hotelero reviste particular importancia desde la perspectiva de la ordenación urbanística, al tener el tipo de uso característico directa incidencia en las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que el planeamiento debe prever, variables en función de una ocupación meramente temporal o, por el contrario, de carácter permanente - artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA)-, por lo que una eventual alteración del uso o destino de la edificación de residencial a hotelero provoca o puede provocar, como inmediato efecto, un déficit dotacional (en el sentido amplio del término) y, claro está, constituye una frontal conculcación de la normativa urbanística, que impone respetar el uso del suelo en cada caso asignado por el planeamiento [artículo 8.1 del Real Decreto legislativo 2/2008 , artículos 3.1 , 50 , 51.1.A.a), 222 y concordantes de la LOUA y artículo 18 de la Ley 13/2011, del Turismo de Andalucía].”

Sobre l'exigència de llicència en els habitatges d'ús turístic també s'ha pronunciat el Tribunal Suprem en la Sentència 2806/2014 de 2 de juliol. En aquest cas, l'actora entenia que els habitatges d'ús turístic no havien d'estar sotmesos a llicències per diferenciar-los dels apartaments turístics. Ara bé, el TS desestima aquest argument i conclou que:

“No resulta disconforme a derecho que según la normativa aplicable en el momento en que la parte formuló su solicitud, se le requiriese una licencia de apertura y funcionamiento al objeto de verificar el cumplimiento de las condiciones reglamentarias exigibles para los apartamentos turísticos”.

Anant un pas més enllà, la Sala contenciosa del Tribunal Superior de Justícia de Madrid, en la seva jurisprudència consolidada, entén que l'ús d'habitatge d'ús turístic no és residencial (que exigiria estabilitat i permanència), sinó terciari i per tant l'activitat d'habitatge d'ús turístic requereix sempre de llicència urbanística que empari l'ús diferent al residencial; aquest criteri es troba contingut en les seves sentències 1509/2012, de 25 d'octubre, 70/2013, de 23 de gener i 513/2013, de 17 d'abril:

“El uso que pretende no es residencial sino terciario y por lo tanto no está amparado por la licencia de primera ocupación siendo precisa una licencia que cambie el uso urbanístico y así el artículo 155 de la Ley Territorial de Madrid 9/2001 de 17 julio 2001 del suelo de Madrid, establece que cuando se trate de actos de implantación de usos o de modificación de los ya establecidos para el desarrollo de actividades en terrenos, edificios, construcciones o instalaciones o partes de los mismos, sin ejecución de obras de clase alguna, la licencia urbanística se producirá conforme a las siguientes reglas: [...]

La definición del uso residencial se encuentra establecida en el artículo 7.3.1 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 12 de junio de 1997 que establece que es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. El alquiler de viviendas vacacionales, como modalidad turística no proporciona alojamiento permanente sino ocasional y transitorio. [...] La estabilidad y permanencia son condicione sine qua non para que pueda calificarse el uso como residencial, lo que no es el caso. El uso pretendido es terciario como pues se ajusta claramente a la definición que del mismo ofrece el artículo 7.6.1 de normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 12 de Junio de 1997 (y que está expresamente citado en el acto administrativo objeto de recurso) pues se define que es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal,

comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

[...]

Por tanto, careciendo la apelada de licencia urbanística que ampare un uso distinto del residencial en la vivienda sita en la calle Téllez nº 15, escalera 6, planta 3º C, de Madrid la resolución objeto de recurso contencioso-administrativo se ajusta a derecho por lo que ha de estimarse el recurso de apelación y desestimarse el recurso contencioso administrativo”.

En conclusió, la jurisprudència citada considera que la normativa urbanística té prevalença per sobre de la legislació sectorial turística a l'hora d'autoritzar una activitat i que, en qualsevol cas, les activitats en el sòl residencial, diferents de les d'habitatge, poden requerir de llicència urbanística que les habiliti. S'entén, doncs, que queda avalada la configuració d'un règim urbanístic propi que exigeixi en aquesta tipologia d'activitats turístiques l'obtenció prèvia d'una llicència urbanística i que sigui el propi planejament urbanístic municipal que justifiqui, en cadascun dels casos, la compatibilitat amb l'ús residencial per raó de la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual de la població resident, així com justifiqui que no es posa en risc la protecció de l'entorn urbà ni el principi de desenvolupament sostenible de l'àmbit que s'ordeni.

Arribats a aquest punt, i atenent a la ràpida evolució que sovint té el mercat d'habitatge, convé abordar per què es proposa que les llicències urbanístiques d'habitatges d'ús turístic tinguin una limitació temporal de cinc anys, prorrogables per períodes de cinc anys, sempre que no es requereixi l'habitatge per garantir el dret a l'habitatge en el municipi on s'ubiquin. En aquest sentit, convé recordar que els habitatges d'ús turístic, a diferència d'altres tipologies d'establiment turístic, no requereixen de cap requisit tècnic que el diferenciï d'un habitatge habitual, tal com es regula en l'article 221-2 del Decret 75/2020 i que, per tant, un canvi d'ús d'habitatge d'ús turístic a habitatge residencial es pot fer efectiu de forma immediata, una vegada expira la vigència de la llicència que habilita l'ús d'habitatge d'ús turístic. L'expiració d'un títol temporal, en conseqüència, no exigirà cap inversió addicional al propietari, tal com s'explicita a l'apartat de justificació de l'adequació de les mesures adoptades.

Així aquesta temporalitat ens pot garantir l'accés a aquest tipus d'activitat a altres propietaris permetent una rotació en aquest dret, permet evitar situacions on els immobles que poguessin operar com a habitatges d'ús turístic amb caràcter permanent augmentessin el seu valor de mercat, expulsant els residents i provocant un efecte contrari al desitjat, i finalment, permet ordenar aquest destí de forma àgil adaptant-se a les necessitats del moment, donat el dinamisme del mercat.

La regulació dels nous habitatges d'ús turístic no ens ha d'impedir tampoc abordar la regulació dels habitatges d'ús turístic existents que en un termini raonable s'haurien d'adequar al nou règim urbanístic. En aquest sentit, la nova regulació proposa que amb

caràcter transitori els habitatges d'ús turístic degudament autoritzats hagin de disposar d'una llicència urbanística adequada al nou règim urbanístic per poder exercir aquesta activitat en el termini de cinc anys des de l'entrada vigor de la nova normativa o bé cessar la seva activitat. El règim transitori de cinc anys té, per a tots els afectats, el caràcter d'indemnització per tots els conceptes relacionats amb les modificacions introduïdes en aquesta proposta de Decret llei en relació al nou règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic; tot plegat de conformitat amb la previsió de l'article 32.3 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic que habilita a que els propis actes legislatius estableixi la forma d'indemnització:

“Asimismo, los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas de toda lesión que sufran en sus bienes y derechos como consecuencia de la aplicación de actos legislativos de naturaleza no expropiatoria de derechos que no tengan el deber jurídico de soportar cuando así se establezca en los propios actos legislativos y en los términos que en ellos se especifiquen”.

Es tracta d'una forma de canalització de la responsabilitat del legislador que ha estat utilitzada anteriorment en d'altres legislacions sectorials, com la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, que va compensar la pèrdua de terrenys privats amb concessions administratives, o més recentment el Reial decret llei 13/2018, de 28 de setembre, que va compensar la pèrdua de títols VTC amb un règim transitori de quatre anys, prorrogables dos més, que tenia caràcter indemnitzatori segons explicitava la pròpia norma.

En el cas que ens ocupa, i en coherència amb la vigència dels nous títols, la nova regulació preveu que la durada del títol vigent sigui de cinc anys, sense perjudici que es pugui sol·licitar una pròrroga per ampliar el règim transitori cinc anys més, fins a un total de deu anys.

Per tot el que s'ha exposat, el marc normatiu en el què s'insereix la proposta de Decret llei és directament en el Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, del qual en modifica l'apartat 1 de l'article 187 i així com hi afegeix una nova disposició addicional, la vint-i-setena.

Des d'un punt de vista competencial, la regulació continguda en aquest projecte s'emmarca en l'àmbit de la competència exclusiva de l'article 149.5 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya atribueixen a la Generalitat en matèria d'urbanisme.

Amb relació a l'elaboració dels decrets llei, l'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, determina que l'inici de la tramitació s'efectua a proposta del departament o els departaments competents per raó de la matèria, als quals correspon, també, d'elaborar el projecte corresponent. L'inici de la tramitació s'ha de comunicar al secretari o secretària del Govern. Pel que fa a la documentació, l'esmentat article assenyalava que els projectes de decret llei han d'incloure una exposició de motius en què es raoni expressament la necessitat extraordinària i urgent de la iniciativa i han d'anar acompanyats amb un informe que justifiqui aquesta necessitat i certifiqui que les mesures proposades són congruents i estan en relació directa amb la situació que s'ha d'afrontar, i es poden acompanyar amb altres memòries,

estudis, informes i dictàmens sobre l'adequació de les mesures proposades als fins que es persegueixen. En tot cas, els projectes de decret llei han d'ésser objecte d'un informe dels serveis jurídics de la Generalitat. El Projecte és aprovat pel Govern i immediatament se sotmet a control parlamentari. El Parlament disposa del termini improrrogable de 30 dies subsegüents a la promulgació per validar-lo expressament després d'un debat i una votació de totalitat. Si en aquest termini el decret llei no es valida pel Parlament, resta derogat. El Parlament pot tramitar un decret llei com a projecte de llei pel procediment d'urgència dins del termini de 30 dies esmentat. En aquesta mateixa línia, l'article 158 del Reglament del Parlament afegeix que la decisió de tramitar el Decret llei com a projecte de llei pel procediment d'urgència s'adopta una vegada aprovat l'acord de validació, en el cas que hi hagi algun grup parlamentari que ho sol·liciti i sempre que la Cambra es manifesti a favor.

Finalment, assenyalar que el Decret llei objecte d'aquesta memòria s'ha formulat a proposta del Departament de Territori, el qual, d'acord amb el Decret 293/2022, de 2 de novembre, de reestructuració del Departament de Territori, té atribuïdes les competències en matèria d'urbanisme i habitatge.

3. Aspectes conjunturals que justifiquen la configuració del Decret llei

L'allotjament turístic ha estat present en moltes viles i municipis principalment de la costa i de la muntanya des de l'aparició del turisme com a sector econòmic de pes en el nostre territori, en forma de segona residència i apartaments turístics, els primers en règim de propietat i els segons, de lloguer estacional.

Tanmateix, i d'ençà més d'una dècada, la concurrència d'una sèrie de factors, als quals ja s'ha apuntat anteriorment, com són l'aparició i generalització de les companyies aèries de *low-cost*, l'explosió de la modalitat del turisme urbà (associat també a turisme d'esdeveniments esportius i culturals, turisme de cap de setmana, etc.) i finalment l'aparició de plataformes com AIRBNB de comercialització oberta d'allotjaments (ja no cal ser especialista/professional) traslladen la modalitat de l'apartament turístic fins a les ciutats, i amb especial concentració als centres històrics. Una modalitat que es concreta amb el canvi d'ús de l'habitatge, d'un ús residencial permanent a un ús turístic.

L'impacte que aquest canvi d'ús ha tingut i està tenint en moltes ciutats ha estat objecte d'estudi i valoració tant per part de l'acadèmia com de les administracions públiques, atesa l'alarma social que ha generat. Els resultats d'aquests treballs, que han proliferat en els darrers anys, han posat el focus en la pressió que aquest nou ús de l'habitatge està tenint en el mercat de l'habitatge d'ús residencial permanent i de quina manera s'està traduint en una disminució de l'oferta d'habitatges en lloguer i en l'alça dels preus de lloguer; dinàmiques totes elles que venen a agreujar la ja difícil situació de bona part de la població d'accedir a un habitatge i que es fa especialment punyent en determinades àrees geogràfiques i barris de les nostres ciutats. Les poblacions turístiques de costa i de muntanya tampoc han quedat al marge del fenomen i cada cop més pateixen els seus efectes.

Concretament, els diversos estudis realitzats conclouen que l'increment del nombre d'habitatges d'ús turístic suposa no només la reducció de la oferta d'habitatges disponibles en el mercat de lloguer residencial habitual, sinó també l'increment del preu

del lloguer del mercat immobiliari residencial. Per exemple, destaca l'estudi elaborat des del Departament de Dret Administratiu de la Universitat de València "Les cicatrius de l'habitatge turístic: reducció del mercat residencial immobiliari i encariment de preus", que, en relació amb el mercat europeu recull diversos estudis que conclouen aquest efecte per diverses ciutats. En concret, respecte la ciutat de Berlín, es calcula que per cada anunci que s'ofereix d'habitatge d'ús turístic, s'augmenten els preus dels lloguers mensuals dels habitatges propers entre 7 i 13 cèntims per metre quadrat¹. En el mateix sentit, s'ha apreciat a la ciutat de Londres que aquest augment és de casi 15 lliures per metre quadrat². En la mateixa línia, s'ha constatat que per a la ciutat de Barcelona, un increment de 54 anuncis actius a la plataforma Airbnb implicava un increment del preu del lloguer d'un 1,9%³.

En aquest context, i davant dels diversos intents per part de les administracions locals de posar ordre i acotar el volum d'aquesta oferta, la Generalitat de Catalunya es planteja una modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme per tal de donar eines des del planejament i l'ordenació urbanística per regular aquest ús turístic de l'habitatge, en relació a l'ús residencial del mateix; en particular, per tal de requerir els habitatges d'ús turístic de la corresponent llicència urbanística. Convé recordar, que el Govern de la Generalitat, mitjançant el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge en protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, van preveure una mesura per incrementar el parc privat d'habitatges de lloguer on es possibilita a l'administració local, a través del planejament general i derivat, pugui fer reserves de sòl per a la construcció d'edificis d'habitatges per pisos sense possibilitat de dividir-los horitzontalment, destinats exclusivament a la cessió de l'ús de cada pis o local susceptible d'aprofitament independent a terceres persones i que es va traslladar amb l'addició, al Text refós de la llei d'Urbanisme d'un nou article 57 bis.

Incidència dels habitatges d'ús turístic sobre el creixement poblacional a Catalunya

Catalunya està patint des de fa anys d'un creixement demogràfic molt superior al de la mitjana europea, així en els últims 20 anys Catalunya ha crescut un 25% mentre que la mitjana europea és del 4% (segons dades extretes de l'IDESCAT).

És evident que aquest creixement demogràfic produeix un estrès sobre l'accés a l'habitatge que, a més, ve agreujat pel fet que l'afluència de turistes i, per tant, la demanda d'allotjament turístic, també creix.

Incidència dels habitatges d'ús turístic sobre els habitatges de lloguer

¹ Duso et al., 2020

² Todd et al., 2021, p. 206

³ García López et al. (2020). También Benítez Aurioles (2018, p. 237)

L'any 2020 el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge, justificant en el preàmbul la necessitat de regular els preus de lloguer atès que "La sortida de la crisi financera internacional i la progressiva reactivació econòmica dels darrers anys han incidit fortament en el mercat de l'habitatge, que ha experimentat una certa retracció de l'accés en règim de propietat, per raons no només de preu sinó també de finançament, i un augment substancial de la demanda d'habitatge de lloguer. Aquest augment, combinat amb la curta durada dels contractes d'arrendament en aplicació de la legislació de l'Estat, ha propiciat una escalada forta dels preus, que a Catalunya han crescut entorn d'un trenta per cent en els darrers cinc anys. Aquesta tendència ha estat encara més acusada en el cas de Barcelona i el seu entorn metropolità, en afegir-s'hi l'auge del turisme urbà, que ha desviat habitatges cap a usos no residencials, i l'entrada de capital internacional en grans operacions d'inversió immobiliària."

Ara bé, d'una banda, la part relativa a la contenció de rendes va ser anul·lada per Sentència 37/2022, de 10 de març de 2022, del Ple del Tribunal Constitucional, dictada en el recurs d'inconstitucional 6289-202 i, de l'altra, a través de la Llei pel dret a l'habitatge (norma estatal) la regulació a la baixa dels preus dels lloguers d'habitatge permanent pot generar que els propietaris destinin els immobles a habitatges d'ús turístic en aquells municipis on la demanda turística és més elevada.

Incidència dels habitatges d'ús turístic en l'ordenació urbanística

La regulació urbanística és una competència municipal i davant d'una situació de pressió sobre l'accés a l'habitatge de lloguer, avui hi ha 29⁴ municipis que han regulat en el planejament general l'ús d'habitatges d'ús turístic i 54 que ho han regulat en ordenances municipals. Aquesta regulació és heterogènia i en alguns casos no ha respectat la Directiva de serveis tal com s'ha pogut constatar en algunes de les sentències recents, sense que aquest fet desvirtuï la necessitat de la regulació.

Aquesta necessitat d'ordenació, tal com ja s'ha justificat, ve determinada pel risc que corren els destins més turístics de veure afectat no només el dret a l'accés a l'habitatge sinó també les seves conseqüències per a la ciutat, la seva identitat i la vida dels residents ja que poden arribar a produir gentrificació, ruptura del teixit social i pèrdua d'identitat del municipi.

⁴ Segons dades de la Direcció General de Turisme

4. Justificació de la necessitat extraordinària de la iniciativa

Les mesures que es proposen en el Decret llei responen a les necessitats reals de regulació del creixent mercat d'habitatges d'ús turístic que està proliferant al territori de Catalunya com a conseqüència de la concurrència d'una sèrie de factors com són l'aparició i generalització de les companyies aèries de *low-cost*, l'explosió de la modalitat del turisme urbà (associat també a turisme d'esdeveniments esportius i culturals, etc.) i l'aparició de plataformes de comercialització d'allotjaments i el context regulatori de la Unió Europea relatiu a la lliure prestació de serveis, que han estat els detonants i han ajudat a aquesta expansió.

En els darrers anys, el mercat dels lloguers d'habitatge amb destí permanent i d'habitatge habitual ha tingut un comportament desigual i heterogeni derivat de diversos factors que incideixen en aquesta evolució, essent el canvi d'ús d'habitatge permanent a habitatges d'ús turístic un dels factors que han incidit en l'evolució i increment dels preus del lloguer.

El Reial decret 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer posava de relleu que en entorns territorials de forta dinàmica immobiliària caracteritzats per una major activitat turística sobre el parc d'habitatges existents, l'increment del preu de mercat de l'habitatge és particularment intens. A més, el Reial decret citat manifesta textualment que *“no cabe duda de que, aunque pueden existir diversos factores que explican este incremento de los precios, el fenómeno creciente del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas p2p incide en un contexto en el que, además, la demanda de vivienda en alquiler está creciendo con intensidad.”*

La situació de Catalunya com una de les principals destinacions turístiques dins de les regions europees fa que, a més, en aquest territori la pressió sobre els habitatges sigui excepcional; aquest fet s'acredita amb els informes publicats a l'EUROSTAT trimestralment del quals es destaquen els següents punts:

- Catalunya és una de les tres regions amb més de 20M de pernòctes a l'any 2019 (1 de cada 7 nits que es reserven a les plataformes es passen en una d'aquestes 3 regions).
- En temporada d'hivern, Catalunya és una de les 4 regions amb més afluència d'Europa, segons les dades de gener a març de 2022.

Afegit a l'anterior, i segons l'IDESCAT, Catalunya és una de les regions europees amb major creixement demogràfic fet que genera una sobrepressió en l'accés a l'habitatge, ja que mentre Europa té un creixement del 4% de la població, Catalunya assoleix el 25% de creixement.

La confluència de diversos factors com són l'increment d'activitats de plataformes de comercialització d'allotjaments o la situació puntera de Catalunya com a destí turístic a nivell Europeu afavoreixen els canvis d'ús d'habitatge a habitatge d'ús turístic, fet que comporta una disminució de la oferta d'habitatges destinats a ús residencial habitual. Oferta d'habitatges que, de conformitat amb les dades existents actualment, ja és insuficient per cobrir la demanda residencial habitual existent a Catalunya, i més tenint

en compte el creixement poblacional actual de Catalunya, molt per sobre la mitjana europea.

Aquest fet justifica la necessitat extraordinària de regular de forma clara i uniforme el règim d'aquesta activitat per tal de preservar i garantir un ús racional, sostenible i coherent dels habitatges existents en connivència amb les necessitats de la població.

5. Justificació de la urgència de la iniciativa

Les dades analitzades posen de manifest que, a dia d'avui, la situació del parc d'habitatges d'ús residencial és insuficient per cobrir la demanda residencial existent, i més tenint en compte el creixement poblacional actual de Catalunya, molt per sobre la mitjana europea. Alhora, s'ha demostrat que una de les causes que han portat a aquesta situació ha estat l'aparició i el fort creixement dels habitatges d'ús turístic.

A aquesta situació descrita de necessitat extraordinària i urgència, s'hi ha afegit la urgència derivada de l'aprovació al passat 24 de maig de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge (publicada al BOE en data 25 de maig de 2023) que preveu una sèrie de mesures per fomentar la congelació o abaratiment dels preus de lloguer a les zones de mercat tensionat i que comporten de forma directa la limitació de l'actualització dels preus de lloguer d'habitatge. Aquesta contenció dels preus de lloguer provocarà un èxode dels habitatges que en principi estaven oferts dins el mercat del lloguer d'habitatge habitual cap a d'altres modalitats de tinença, com la propietat, el lloguer turístic o el lloguer de temporada.

Tan sols amb l'aprovació per part del Consell de Ministres del projecte de Llei pel Dret a l'Habitatge, el ritme de moviment habitual del mercat del lloguer ja s'ha anat frenant, pel que cal minimitzar el màxim possible l'impacte que pugui tenir aquesta desacceleració i defensar l'esforç normatiu que s'ha fet des de Catalunya per tal de millorar l'accés a l'habitatge amb diferents decrets lleis de mesures urgents (Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre i Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre).

Així doncs, amb l'aprovació de la Llei i la seva entrada en vigor l'endemà mateix de la seva publicació al Butlletí oficial de l'Estat i amb l'actual creixement demogràfic de Catalunya i la forta presència turística, es justifica la urgència de la tramitació d'aquest Decret Llei amb la intenció de minorar la possible pèrdua d'eficàcia de les normes autonòmiques que pretenen millorar l'accés als habitatges de lloguer. Així com amb la intenció d'assegurar la voluntat de la Llei 12/2023, i evitar la paradoxa que per assegurar una millora de l'accés a l'habitatge mitjançant l'adopció de mesures de contenció de rendes en les zones declarades de mercat tensionat, s'acabi disminuint el parc d'habitatges de lloguer residencial en aquestes per un canvi d'ús a habitatges d'ús turístic. Tanmateix, atès que la subjecció a llicència urbanística d'un ús ha de respondre també al criteri de proporcionalitat, s'ha optat per subjectar a llicència urbanística només els municipis que presenten risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic i els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge.

En aquest sentit, cal tenir en compte que la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, ha declarat zona de mercat residencial tensionat 140 municipis.

Així mateix, la situació de Catalunya com un dels principals destins turístics dins les diferents regions europees fa que la pressió sobre els habitatges sigui excepcional en la major part del nostre territori, i això ve a refermar-se en les dades de les reserves d'allotjament turístic a les plataformes ha superat els nivells pre-pandèmia l'any 2022 (concretament l'últim trimestre de 2022 han augmentat un 24,7% respecte el mateix trimestre de 2021 segons informe Eurostat). Aquesta situació fa que la regulació que es proposa amb el Decret Llei sigui necessària i urgent per tal de assegurar l'efectivitat de les polítiques de millora de l'accés a l'habitatge que preveu la nostra legislació autonòmica.

Atenent al fet que la nova regulació estatal pot suposar una conversió massiva de pisos de lloguer cap a pisos turístics atesa la previsió de limitacions a les pujades de preus del lloguer tradicional que proposa la normativa estatal en zones considerades tensionades i atès que la reactivació del sector turístic pressiona amb força el mercat de l'habitatge de lloguer front del model dels habitatges turístics, es considera la urgent i extraordinària necessitat de dictar un Decret Llei que contraresti els possibles efectes negatius de les dinàmiques esmentades front de la necessària defensa de les polítiques de millora d'accés a l'habitatge per tal de garantir l'oferta general d'habitatges en règim de lloguer en el nostre territori.

Aquesta urgència també es veu reflectida en el fet que de l'ordre del 20% dels municipis que es llisten a l'annex d'aquest Decret Llei, i que representen un 50% de la població d'aquests, ja hagin regulat l'ordenació dels habitatges d'ús turístic, atès que la proliferació d'aquests ja ha tingut incidència en l'accés a l'habitatge.

6. Impacte pressupostari de la norma

En relació amb les mesures previstes al Decret Llei de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, la proposta normativa preveu que els titulars d'un habitatge d'ús turístic dels municipis que compleixen les condicions definides hauran de sol·licitar una llicència urbanística als seus respectius ajuntaments en un termini màxim de 5 anys.

Aquest és l'impacte previst per cadascun dels nivells d'Administració pública:

Ajuntaments

La proposta normativa no tindrà impacte pressupostari per als municipis.

Atès que l'import de la taxa ha de compensar el cost de la tramitació, l'emissió de les noves llicències **no ha de suposar cap impacte pressupostari**.

Tot i així s'ha de tenir en compte que els ajuntaments han de preveure que la major part d'aquestes prorroques s'hauran de tramitar totes en un any, el darrer de la moratòria de

5 anys, el que pot suposar que, per ajuntaments no massa grans, no sigui viable fer-ho amb el personal actual.

S'ha calculat el cost unitari de tramitar una llicència estimant que hi caldrà la dedicació de 2 hores d'administratiu i 4 de tècnic. El cost per llicència s'estima que serà de 123,87 euros d'acord amb els següents càlculs:

Preu/hora tècnic A22:

$38.800,12 \text{ euros/any} / 1.633 \text{ hores/any} = 23,76 \text{ euros/hora}$

Preu/ hora administratiu C14:

$23.538,14 \text{ euros/any} / 1.633 \text{ hores/any} = 14,41 \text{ euros/hora}$

$4 \text{ hores tècnic} \times 23,76 \text{ euros/hora} = 95,04 \text{ euros}$

$2 \text{ hores administratiu} \times 14,41 \text{ euros/hora} = 28,83 \text{ euros}$

$95,04 \text{ euros} + 28,83 \text{ euros} = \mathbf{123,87 \text{ euros/llicència}}$

Per altra banda cal tenir en compte que els HUT que puguin acabar afectats per la proposta normativa tenen dret a demanar una pròrroga de la seva activitat per 5 anys més, si poden demostrar que els primers 5 anys no ha estat suficient la indemnització. Això suposarà haver de tramitar una segona llicència que s'estima que tindrà el mateix cost unitari de **123,87 euros**.

Atès que aquest cost de tramitació de la llicència s'haurà de recollir en l'import de la taxa, s'ha de tenir en compte que seran els ciutadans i les empreses propietaris de HUT els qui l'hauran de pagar. La tramitació d'aquestes llicències tindrà, per tant, un impacte econòmic per a ciutadans i empreses.

Ajuntament de Barcelona

L'Ajuntament de Barcelona pot establir, per ordenança municipal, un recàrrec sobre les tarifes establertes en l'Impost d'estades en establiments turístics (IEET) amb un límit de 4 euros per estada. De moment n'ha establert un recàrrec de 3,25 euros per establiment i dia.

Atès, però, que l'Ajuntament de Barcelona no assoleix la xifra de 10 HUT per 100 habitants, no es preveu que, com a conseqüència del Decret llei, s'hagin de suspendre llicències. Per aquesta raó no es preveu que la proposta normativa hi tingui cap impacte pressupostari. Però, si en desenvolupament del Decret llei el planejament urbanístic preveu limitacions per zones i això suposa que, puntualment en alguna zona, es suspengués alguna llicència, s'ha calculat que el que es deixaria d'ingressar en aquest concepte per cada habitatge turístic suspès serien 812,5 euros anuals.

Aquest import unitari s'ha calculat tenint en compte que, segons l'[Observatori del Turisme a Barcelona](#), el nombre de pernoctacions en HUT l'any 2022 en aquesta ciutat va ser de 10.061.878. Aquesta xifra és compatible amb una ocupació mitjana de 250 dies l'any. Per tant:

250 dies x 3,25 euros/dia = **812,5 euros per HUT**

Generalitat de Catalunya

L'impacte pressupostari per la Generalitat de Catalunya equivaldrà al que deixi de recaptar en concepte de l'Impost sobre les estades en establiments turístics (IEET).

Tenint en compte que els HUT que superen els 10 per 100 habitants per municipi, els que segur que perdran la llicència, sumen un total de 28.019 habitatges i que aquest nombre suposa el 27,26% del total d'habitatges d'ús turístic de Catalunya (102.795 segons dades de 29 de setembre de 2023), s'estima que la quantitat que deixarà de recaptar la Generalitat de Catalunya en concepte d'aquest impost seran **3,11 M d'euros** anuals d'acord amb els següents càlculs:

28.019 HUT superen els 10HUT/100 habitants / 102.795 HUT totals = **27,26%**

D'acord amb les dades [publicades pel Departament d'Empresa i Treball](#), el total recaptat en concepte d'IEET en el conjunt de Catalunya durant tot l'any 2022 va ser de **80.847.109 euros**

El mateix Departament ha publicat que el pes de la recaptació dels habitatges d'ús turístic sobre el conjunt dels establiments turístics va ser del **16,04%** l'any 2022. Per tant:

80.847.109 euros x 16,04% = 12.967.876 euros recaptats de les estades en HUT de Catalunya

12.967.876 euros x 27,26% = **3.535.043 euros** recaptats en els HUT > 10/100 habitants

Cal tenir en compte, però, que una part d'aquestes pernoctacions no es perdran sinó que s'adreçaran a d'altres establiments turístics que també paguen l'IEET. Si suposem que el 20% d'aquesta demana s'acabarà adreçant a establiments hotelers de 3 estrelles cal reduir aquest import inicial en aquesta proporció.

Atès que, fora de Barcelona, la tarifa de l'IEET per a les pernoctacions en habitatges turístics és de 1 euro, però per als establiments hotelers de menys de 4 estrelles és de 0,60; la pèrdua serà de 0,40 euros per pernoctació per a les estades que passin d'una tipologia a l'altra.

Així doncs, el 20% de la recaptació seran:

3.535.043 euros x 20% = 707.008,60 euros recaptats en els HUT que passaran a hotels

Aquest 20% passarà de pagar 1 euro a pagar-ne 0,60, el que és equivalent a una pèrdua del 40% de la recaptació:

707.008,60 euros x 60% = 424.205,16 euros recaptats en els HUT que passaran a hotels

Per tant de l'import que s'ha calculat inicialment que es deixarà de recaptar cal restar-li aquest 20%:

3.535.043 euros - 424.205,16 euros = **3.110.837,84 euros** es deixaran de recaptar

Cal fer esment que la Generalitat també deixarà de percebre una part del que ara recapta en concepte d'IRPF. Aquest és un impost de l'Estat cedit parcialment a Catalunya, i sobre el qual la Generalitat en pot regular l'escala autonòmica aplicable a la base liquidable general, les deduccions en quota per circumstàncies personals i familiars, així com per inversions no empresarials i per aplicació de rendes.

El gravamen autonòmic sobre la base liquidable general de l'impost varia segons en nivell de renda de les persones físiques d'acord amb el següent escalat de l'any 2022:

Exercici 2022

1. Gravamen autonòmic de la base liquidable general

Base liquidable Fins a euros	Quota íntegra Euros	Resta base liquidable Fins a euros	Tipus %
0,00	0,00	12.450,00	10,50
12.450,00	1.307,25	5.257,20	12,00
17.707,00	1.938,11	3.292,80	14,00
21.000,00	2.399,10	12.007,20	15,00
33.007,20	4.200,18	20.400,00	18,80
53.407,20	8.035,38	36.592,80	21,50
90.000,00	15.902,83	30.000,00	23,50
120.000,00	22.952,83	55.000,00	24,50
175.000,00	36.427,83	En endavant	25,50

Si el propietari del HUT que deixa d'operar com a tal és una persona física i passa a llogar l'habitatge com a residència habitual, deixarà d'ingressar [l'import corresponent al 60% del lloguer](#) que no està subjecte a l'impost en aquest cas.

També es deixarà d'ingressar la part de l'impost corresponent al que es deixi d'ingressar per passar d'oferir l'habitatge com a HUT a fer-ho com a residència habitual, en cas que es produeixi una disminució dels ingressos.

Resum impacte pressupostari

Milions d'euros			
Impacte pressupostari	Ajuntaments		0,00
	Ajuntament de Barcelona		0,00

			3,11
	Generalitat		Participació en l'IRPF que es deixi de recaptar
	Total		3,11

7. Descripció de les mesures adoptades – apartat redactat segons la versió de 5/11/2023

El Decret llei s'estructura en tres articles i es tanca amb dues disposicions transitòries, una disposició final i un annex on es llisten els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

Article primer

L'article 1 *Llicència urbanística prèvia per la destinació dels habitatges a l'ús turístic* estableix que cal subjectar al règim de llicència urbanística prèvia la destinació dels habitatges a l'ús turístic als municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i als municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

En l'apartat segon estableix que aquesta llicència tindrà una durada de 5 anys, prorrogable per períodes d'igual durada sempre que el planejament urbanístic ho permeti.

Article segon

L'article 2 *Municipis on l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia*, estableix un annex on es llisten els municipis on l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia per presentar problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, d'acord amb la disposició transitòria primera.

El segon apartat estableix que aquest llistat té una durada de 5 anys i que deixarà de tenir efectes amb l'actualització de l'annex mitjançant l'ordre de la persona titular del departament en matèria d'urbanisme, d'acord amb allò disposat a la disposició addicional vint-i-setena.

Article tercer

L'article 3 *Modificacions del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost*, afegeix una nova lletra, la p, a l'apartat 1 de l'article 187

del Text refós de la Llei d'urbanisme, que regula els actes subjectes a llicència urbanística prèvia, i estableix que serà preceptiva l'obtenció d'aquesta llicència pel destí dels habitatges a ús turístic en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

Així mateix, i vinculada a l'anterior modificació, l'article afegeix una nova disposició addicional, la vint-i-setena, al Text refós de la Llei d'Urbanisme; aquesta disposició té per objecte regular el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic en el sentit d'establir l'obligació de disposar de la corresponent llicència urbanística en determinats municipis, independentment d'altres llicències o autoritzacions que fossin necessàries. Aquesta disposició també estableix que el planejament urbanístic haurà de permetre expressament la compatibilitat de l'ús d'habitatge d'ús turístic amb l'ús d'habitatge destinat a domicili habitual i permanent, així com estableix que en cap cas es podran atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants. Finalment, aquesta disposició estableix el mecanisme per actualitzar el llistat de municipis als que el destí dels habitatges a l'ús turístic requerirà de llicència prèvia, que és a través de Ordre de la persona titular, prèvia audiència als municipis.

Disposició transitòria primera

Pel que fa a les disposicions transitòries, la primera defineix quins municipis presenten problemes d'accés a l'habitatge i quins municipis es troben en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

Pel que fa als problemes d'accés a l'habitatge en l'apartat primer s'estableix el compliment d'algun dels requisits següents:

- a) que la càrrega mitjana del cost del lloguer o de la hipoteca al pressupost personal o de la unitat de convivència, més les despeses i subministraments bàsics, superi el trenta per cent dels ingressos mitjans o de la renda mitjana de les llars,
- b) que el preu de lloguer o compra de l'habitatge hagi experimentat els cinc anys anteriors de l'entrada en vigor d'aquest Decret de Llei, un percentatge de creixement acumulat almenys tres punts percentuals superior al percentatge de creixement acumulat de l'índex de preus de consum de Catalunya.

I estableix que els municipis que presentin una concentració de 5 o més habitatges d'ús turístic per 100 habitants, son els que estan en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic

Disposició transitòria segona

La segona disposició transitòria regula el règim transitori dels habitatges d'ús turístic en quatre apartats: (i) el primer, subjecte a llicència urbanística els habitatges d'ús turístic que es trobin degudament inscrits al Registre de Turisme de Catalunya, i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic. Estableix que caldrà disposar de la referida llicència en el termini de cinc anys o bé cessar en l'activitat; (ii) el segon preveu una única pròrroga de la transitorietat establerta a l'apartat 1 anterior i, per tant, la pròrroga per a l'obtenció de la preceptiva llicència, amb l'acreditació per part del titular de la no compensació de la pèrdua del títol habilitant; (iii) el tercer regula el caràcter indemnitzatori de les pròrrogues i el règim transitori establert en els apartats 1 i 2; (iv) el quart estableix l'aplicació del règim transitori als municipis que s'incorporin de nou com a conseqüència de posteriors Ordres. S'especifica que en aquest supòsit el termini de cinc anys previst en l'apartat 1 i el termini per a la sol·licitud de pròrroga prevista en l'apartat 2 s'iniciaran a partir de l'entrada en vigor de l'Ordre en què es designi el llistat dels municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i dels municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

Disposició final

Finalment, la disposició final determina l'entrada en vigor del Decret llei l'endemà de la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat en coherència amb la urgència apreciada per fer ús d'aquest instrument normatiu

Annex

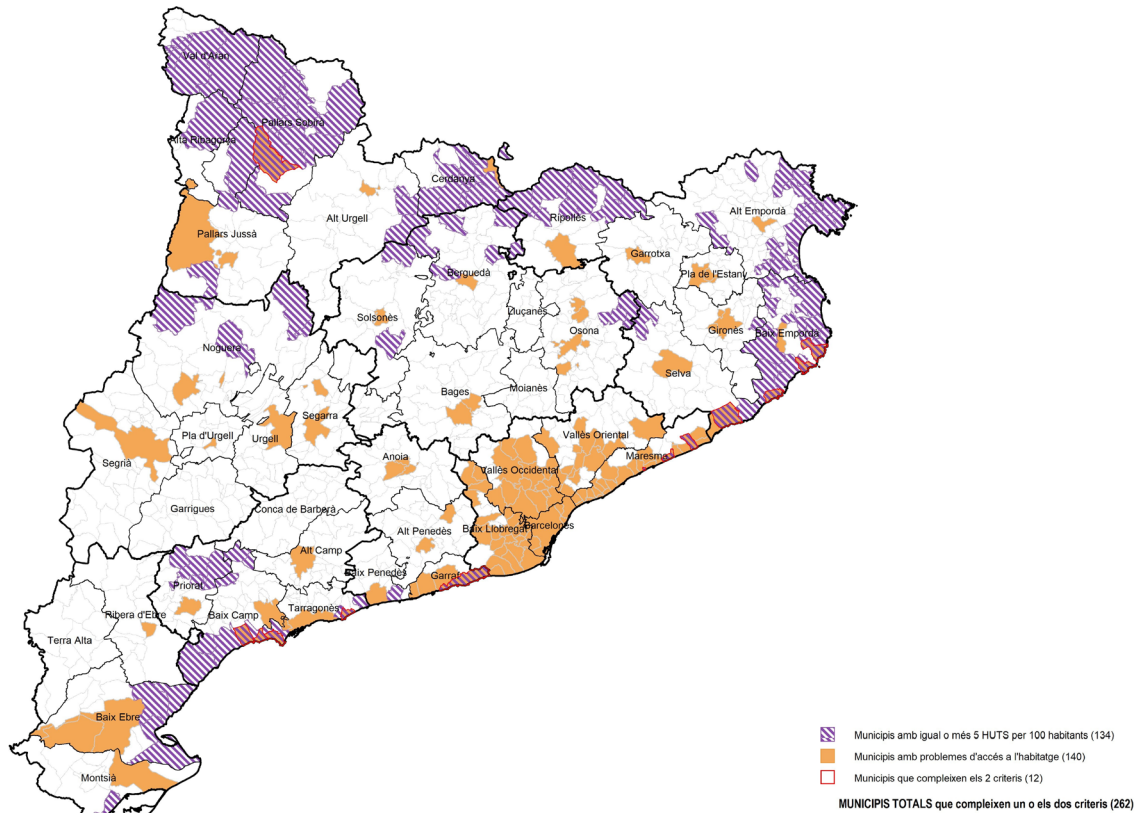
En aquest sentit, l'annex del decret llei incorpora el llistat de municipis que al moment de redacció del mateix presenten 5 o més habitatges d'ús turístic per 100 habitants al moment de redacció del decret llei, així com aquells municipis amb problemes d'accés a l'habitatge:

Els municipis que al moment d'aprovació del Decret llei es consideren amb problemes d'accés a l'habitatge són els següents 140: Abrera, Alella, Amposta, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Argentona, Badalona, Badia del Vallès, Balaguer, Banyoles, Barberà del Vallès, Barcelona, Berga, la Bisbal d'Empordà, Blanes, Cabrera de Mar, Cabrils, Caldes de Montbui, Caldes d'Estrac, Calella, Calldetenes, Cambrils, Canet de Mar, la Canonja, Canovelles, Cardedeu, Castellar del Vallès, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cervelló, Cervera, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Cubelles, Esparreguera, Esplugues de Llobregat, Falset, Figueres, les Franqueses del Vallès, la Garriga, Gavà, Girona, Granollers, Guissona, l'Hospitalet de Llobregat, Igualada, la Llagosta, Lleida, Llinars del Vallès, Lloret de Mar, Malgrat de Mar, Manlleu, Manresa el Masnou, Matadepera, Mataró, Molins de Rei, Mollerussa, Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, Montgat, Montmeló, Montornès del Vallès, Móra la Nova, Olesa de Montserrat, Olot, Palafrugell, Palamós, Palau-solità i Plegamans, el Papiol, Parets del Vallès, Pineda de Mar, Polinyà, Porqueres, el Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Puigcerdà, Reus, Ripoll, Ripollet, la Roca del Vallès, Roquetes, Rubí, Sabadell, Salou, Salt, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de Llavaneres, Sant Boi de Llobregat, Sant Celoni, Sant Climent de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Esteve

Sesrovires, Sant Feliu de Guíxols, Sant Feliu de Llobregat, Sant Fost de Campsentelles, Sant Fruitós de Bages, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Pere de Ribes, Sant Pol de Mar, Sant Quirze del Vallès, Sant Sadurní d'Anoia, Sant Vicenç de Montalt, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Farners, Santa Coloma de Gramenet, Santa Margarida de Montbui, Santa Perpètua de Mogoda, Santa Susanna, Sarrià de Ter, la Seu d'Urgell, Sitges, Solsona, Sort, Tarragona, Tàrrrega, Teià, Terrassa, Tiana, Tona, Torelló, Torredembarra, Torrelles de Llobregat, Tortosa, Tremp, Vallirana, Valls, el Vendrell, Vic, Viladecans, Vilafranca del Penedès, Vilanova del Camí, Vilanova i la Geltrú, Vilassar de Dalt, i Vilassar de Mar.

Els municipis que al moment d'aprovació del Decret Llei presenten una ràtio de 5 o més HUTs sobre 100 habitants són 134 municipis: Àger, Albons, Alcanar, Alins, Alòs de Balaguer, Alp, Alt Àneu, Altafulla, Arbolí, Arres, Arsèguel, Baix Pallars, Begur, Bellcaire d'Empordà, Bellver de Cerdanya, Bolvir, Cabanelles, Cadaqués, Calafell, Caldes d'Estrac, Calonge i Sant Antoni, Cambrils, Campelles, Camprodon, Cantallops, Capafonts, Castell de l'Areny, Castell de Mur, Castellar de n'Hug, Castellar del Riu, Castelló d'Empúries, Castell-Platja d'Aro, Cava, Colera, Cornudella de Montsant, Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura, Das, Deltebre, el Perelló, el Port de la Selva, Es Bòrdes, Espot, Esterri d'Àneu, Farrera, Foixà, Fontanals de Cerdanya, Foradada, Garrigoles, Ger, Gisclareny, Gósol, Gualta, Guils de Cerdanya, Isòvol, Josa i Tuixén la Baronia de Rialla Coma i la Pedra, la Guingueta d'Àneu la Morera de Montsant, la Selva de Mar, la Torre de Cabdella, la Vall de Boí, la Vilella Baixa, l'Ametlla de Mar, l'Ampolla, l'Escala, Llançà, Llavorsí, Llívia, Lloret de Mar, Madremanya, Margalef, Molló, Montellà i Martinet, Mont-roig del Camp, Naut Aran, Palafrugell, Palamós, Palau-sator, Palau-saverdera, Pals, Pardines, Pau, Planoles, Poboleda, Prades, Pratdip, Prats i Sansor, Queralbs, Rabós, Regencós, Rialp, Riner, Riu de Cerdanya, Roda de Berà, Roses, Ruplà, Rupit i Pruit, Salou, Sant Feliu de Guíxols, Sant Jaume de Frontanyà, Sant Mori, Sant Pere Pescador, Sant Pol de Mar, Santa Cristina d'Aro, Santa Susanna, Senterada, Setcases, Sitges, Siurana, Sort, Susqueda, Tavertet, Tiurana, Torredembarra, Torrent, Torroella de Fluvià, Torroella de Montgrí, Toses, Tossa de Mar, Ullastret, Urús, Vall de Cardós, Vall-llobrega, Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, Ventalló, Vielha e Mijaran, Vilallonga de Ter, Vilamaniscle, Vilamòs, Vila-seca, Vilaür, Vilopriu i Vinyols i els Arcs.

D'aquests municipis, dotze (12) es troben inclosos en les dues llistes, pel que s'acaba subjectant l'ús d'habitatge d'ús turístic a llicència urbanística en 262 municipis. Els 12 municipis inclosos en els dos conceptes són: Caldes d'Estrac, Cambrils, Lloret de Mar, Palafrugell, Palamós, Salou, Sant Feliu de Guíxols, Sant Pol de Mar, Santa Susanna, Sitges, Sort i Torredembarra.



8. Justificació de l'adequació de les mesures adoptades

El Decret llei proposa subjectar a llicència urbanística, independentment d'altres llicències o autoritzacions que fossin necessàries, el destí dels habitatges d'ús turístic en:

- i) els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge; i
- ii) els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

La necessitat de subjectar a llicència urbanística el destí dels habitatges a ús turístic en alguns municipis respon a diversos factors.

En primer lloc, perquè el pas d'habitatge d'ús residencial habitual a habitatge d'ús turístic no requereix de cap requisit tècnic que el diferenciï d'un habitatge habitual, tal com s'ha detallat anteriorment, fet que fa que els habitatges d'ús turístic competeixin directament amb els d'ús habitual. Aquest fet comporta que l'aparició del fenomen dels habitatges d'ús turístic hagi tingut efectes directes sobre la dimensió del mercat del lloguer

d'habitatge permanent i habitual, atès que els habitatges d'ús turístic no es creen com a resultat de la construcció de nous habitatges sinó que apareixen com a canvis de destí d'habitatges ja existents. Per tant, la seva proliferació suposa una disminució del mercat d'habitatges potencial de caràcter permanent i habitual.

En segon lloc, perquè una elevada concentració d'habitatges d'ús turístic deriva en problemes socials tals com la gentrificació, el trencament del teixit social, la saturació de l'entorn urbà o la pèrdua de la identitat del municipi.

Aquestes problemàtiques, juntament amb el fet que el dret de propietat no és un dret absolut, sinó que la funció social de la mateixa el delimita, i donat que la funció dels habitatges és satisfer les necessitats d'allotjament bàsic de les persones, justifiquen la **necessitat** de regular, des del punt de vista urbanístic, els habitatges d'ús turístic.

En aquest sentit, la mesura de subjectar l'ús a autorització prèvia es considera **adequada** en tant que concorre una raó imperiosa d'interès general en l'establiment de limitacions –per garantir el dret a un habitatge digne a la població–, de conformitat amb la interpretació realitzada pel TJUE.

Ahora, la mesura es considera **proporcionada** per dos motius. En primer lloc, atès que el llistat de municipis que han de subjectar l'ús a llicència urbanística és temporal, i se'n preveu l'actualització cada 5 anys. Així doncs, si decau la condició per la qual un municipi ha estat inclòs al llistat, decaurà també l'obligació de subjectar l'ús a llicència urbanística.

En segon lloc, la mesura es considera proporcionada perquè no subjecta a llicència urbanística la totalitat dels municipis de Catalunya, sinó només aquells que a dia d'avui ja presenten risc de trencar l'equilibri urbà així com aquells municipis amb problemes d'accés a l'habitatge.

Per últim, cal tenir en compte que no ha estat possible l'aplicació d'una **mesura menys restrictiva** que garantís l'acompliment de les finalitats del decret, donada la saturació de la oferta existent d'habitatges d'ús turístic i la necessitat d'aplicar un nombre màxim de llicències a atorgar per solucionar al problema, tal com es justifica amb més deteniment més endavant en aquest apartat.

De conformitat amb l'exposat, vistes les necessitats a les que el decret llei pretén donar resposta, i donada l'excepcionalitat del règim d'autorització prèvia, el decret llei subjecta a llicència urbanística aquells municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i aquells municipis en risc de trencar l'equilibri urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

Amb el mateix propòsit de donar resposta a les necessitats descrites, el decret llei considera que es troben en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic els municipis que presenten 5 o més habitatges d'ús turístic per 100 habitants. Aquest llindar s'ha establert tenint en compte que, de

mitjana els habitatges d'ús turístic disposen de 5,5 places⁵, fet que suposa que es subjectin a llicència urbanística aquells municipis que de mitjana presentin més de 27⁶ places per cada 100 habitants. Malgrat no es tenen estudis concrets, tenint en compte que es tracta de municipis amb gran valor turístic, i que a les xifres indicades s'hi ha de sumar també el nombre de visitants de dia, el llindar de 5 habitatges d'ús turístic per 100 habitants és una nombre que per si mateix és prou elevat com per distorsionar l'entorn urbà i desplaçar un gran nombre de residents del mateix. És per això que es considera que aquest llindar posa en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà, però que amb una correcta ordenació a través del planejament urbanístic es pot evitar.

Alhora, la limitació del nombre màxim de llicències a 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants respon a la necessitat d'evitar o solucionar la saturació de l'oferta d'habitatges d'ús turístic i les conseqüències que comporta al mercat del lloguer. Aquest límit s'ha establert tenint en compte la mitjana indicada de 5,5 places per habitatge d'ús turístic, fet que representa un màxim de 55 places per 100 habitants. Es considera necessari limitar com a màxim a 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants perquè, tenint en compte el nombre de places respecte els habitants s'arriba a una ràtio de 1 plaça per cada 2 residents, fet que no tan sols pot suposar problemes de convivència i forta incidència al mercat d'habitatge residencial, sinó inclús trencament del teixit social i pèrdua d'identitat del municipi, així com distorsió en la tipologia de serveis de què ha de disposar el municipi. És a dir, es considera que si aquest valor es sobrepassa, en cap cas es pot garantir que no es trenqui l'equilibri de l'entorn urbà.

Alhora, la limitació del nombre màxim de llicències a 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants és proporcional atès el marge d'actuació que proporciona als municipis. En aquest sentit, es recorda que el llindar de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants és en tot cas un límit màxim, i que si el municipi concret ho considera necessari, el podrà reduir, garantint així també el principi d'autonomia municipal.

Alhora, el decret llei preveu l'actualització d'aquest llistat de cada 5 anys, per mitjà d'ordre de la persona titular del departament en matèria d'urbanisme, prèvia audiència als municipis afectats. En aquest sentit, es considera que l'actualització del llistat cada 5 anys és adequada a les necessitats detallades en tant que permet adaptar-se a les realitats socials existents, així com alhora garanteix l'excepcionalitat de les autoritzacions prèvies en tant que si un municipi deixa de complir amb les condicions per les quals va entrar al llistat, deixarà de ser preceptiva la llicència.

El decret llei especifica que en els municipis que compleixin amb els criteris detallats anteriorment serà el planejament urbanístic el que haurà de preveure expressament la compatibilitat dels habitatges d'ús turístic amb l'ús d'habitatge habitual, quan es justifiqui

⁵ Segons dades de la Direcció General de Turisme.

⁶ La mitjana de més de 27 places per 100 residents surt d'aplicar la mitjana de 5,5 places per HUT als 5 HUTs per 100 habitants (27,5 places).

la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, i tenint en compte el règim de tinença dels habitatges; el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà; i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'ordeni.

En aquest sentit, s'especifica que per tal d'acreditar la suficiència de sòl qualificat per a ús d'habitatge habitual i permanent de la població resident el planejament urbanístic haurà d'analitzar, com a mínim:

- Les necessitats d'habitatge de la població, distingint entre la oferta i demanda d'habitatge general, i la oferta i demanda d'habitatge assequible al municipi;
- El nombre d'habitatges principals respecte els secundaris;
- El nombre d'habitatges d'ús turístic existents al municipi i la seva distribució;
- L'existència d'altres serveis d'allotjament existents i les places turístiques d'aquests;
- Evolució dels preus de compra i lloguer i càrrega mitjana respecte els ingressos mitjos de les llars;
- La suficiència de serveis i llocs de treball localitzats a la població; i
- Qualsevol altre aspecte que es consideri rellevant per a determinar la necessitat d'habitatge del municipi.

Es recorda que el planejament urbanístic, al determinar expressament la compatibilitat de l'ús d'habitatge d'ús turístic amb els habitatges d'ús habitual i permanent per la població podrà distingir, justificadament, per les diferents tipologies edificatòries, els diferents teixits urbans de la ciutat, els barris, etc.

El decret llei estableix que les llicències urbanístiques d'habitatges d'ús turístic tindran una limitació de cinc anys, prorrogables per períodes d'igual durada, així com estableix un límit numèric màxim de llicències a atorgar, essent el de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants.

Aquesta limitació temporal de les llicències d'ús turístic respon a una situació de saturació de l'oferta d'habitatges d'ús turístic, pel que a través de la temporalitat de les llicències es garanteix un accés amb igualtat de condicions al mercat de l'oferta d'habitatges d'ús turístic. També a través de la temporalitat de les llicències s'aconsegueix evitar situacions on els immobles que poguessin operar com a habitatges d'ús turístic amb caràcter permanent augmentessin el seu valor de mercat, expulsant els residents i provocant un efecte contrari al desitjat.

Aquesta mesura de la temporalitat és conforme amb l'article 7.1 de la Llei 17/2009 ,de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, en tant

que es preveu la possibilitat de la temporalitat de les autoritzacions quan sigui limitat el nombre d'aquestes.

Finalment, el decret llei compta amb un règim transitori consistent en donar 5 anys de marge perquè els habitatges d'ús turístic dels municipis incorporats al llistat obtinguin la llicència corresponent, o bé deixin d'operar. Alhora, estableix que si s'acredita que amb el període de 5 anys no s'ha recuperat la pèrdua del títol habilitant d'habitatge d'ús turístic, es podrà sol·licitar una pròrroga per també cinc anys. El règim transitori i la pròrroga té el caràcter d'indemnització.

En aquest sentit, el règim transitori resulta adequat atès que el canvi d'ús d'habitatge d'ús turístic a habitatge residencial es pot fer efectiu de forma immediata una vegada expira la vigència de la llicència que habilita l'ús d'habitatge d'ús turístic, en tant que no es requereix de cap requisit tècnic que el diferenciï d'un habitatge habitual. L'expiració d'un títol temporal, en conseqüència, no exigirà cap inversió addicional al propietari.

Per tot l'exposat, les mesures adoptades amb el decret llei es consideren adequades, són congruents i estan en relació directa amb la situació a la que respon el Decret llei.

9. Llista de disposicions afectades

El Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost

10. Taula de vigències

Arran de l'entrada en vigor del Decret llei de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, s'han de considerar derogats, modificats o afectats els preceptes següents:

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost

Es modifica l'article 187, apartat 1, per tal de regular que és acte subjecte a llicència urbanística prèvia la destinació dels habitatges a l'ús turístic en els municipis en risc de no disposar d'una oferta suficient d'habitatge per garantir les necessitats habitacionals de la seva població resident en condicions que la facin assequible per al seu accés al mercat d'acord amb la situació socioeconòmica de la població resident i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic

S'hi afegeix una disposició addicional, la vint-i-setena, per regular el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic

Barcelona, a la data de la signatura electrònica

Francesc Sutrias Grau
Secretari de Territori, Urbanisme i Agenda Urbana



INFORME JURIDIC

Sobre el projecte de Decret llei de mesures sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

1.- Antecedents

S'ha tramès a aquesta Assessoria Jurídica el projecte de *Decret llei de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic*, juntament amb una "*Memòria justificativa del Decret llei de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic*" de la Secretaria de Territori, Urbanisme i Agenda Urbana del departament Territori, justificativa de la necessitat extraordinària i urgent de la iniciativa que inclou la fonamentació sobre la congruència, adequació i relació directa de les mesures proposades per afrontar la situació de mancances en el mercat immobiliari fruit de la proliferació dels habitatges destinats a l'ús turístic.

Aquest informe jurídic té caràcter preceptiu i s'emet de conformitat amb l'article 38.3 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern i en relació amb la Llei 7/1996, de 5 de juliol, d'organització dels serveis jurídics de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

Per a la redacció d'aquest informe s'han pres en consideració i s'han analitzat la versió del Decret Llei de data 3 de novembre de 2023, així com la de la memòria justificativa signada pel Secretari de Territori, Urbanisme i Agenda Urbana en data 2 de novembre de 2023, actualitzades a 6 de novembre de 2023.

2.- Anàlisi jurídica

2.1 Marc normatiu i competencial.

D'acord amb l'article 149.5 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, en endavant EAC, correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'urbanisme. Aquesta competència inclou en tot cas, entre d'altres, la regulació del règim urbanístic del sòl, que inclou també, la determinació dels criteris sobre els diversos tipus de sòl i els seus usos [art. 149.5.a) EAC]. Per tant, l'ús turístic dels habitatges inicialment residencials admet la seva regulació urbanística, amb independència d'altres competències concurrents de la Generalitat de Catalunya

com ara l'establerta a l'art.171 de l'EAC, que atorga a la Generalitat la competència exclusiva en matèria de turisme, competència que inclou la regulació dels establiments turístics actualment regulats en el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

Per altra banda, s'ha de tenir present la normativa vigent i també aplicable a Catalunya en matèria d'urbanisme, com és ara el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana, especialment el que disposa el seu article 3.4 quan determina que *“el sòl vinculat a un ús residencial per part de l'ordenació territorial i urbanística està al servei de l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, en els termes que disposi la legislació en la matèria.”*

Igualment caldrà tenir en compte, en els termes que més endavant desenvoluparem, les disposicions de la Directiva 2006/123/CE del Parlament i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior (Directiva de serveis), transposada a l'ordenament jurídic espanyol per la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de servei i al seu exercici, a la que posteriorment ens referirem.

En relació amb la competència del Govern de la Generalitat per a aprovar un decret llei, aquesta ve establerta per l'article 64 EAC i l'article 38 de la Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern que disposa precisament que el Govern, en cas d'una necessitat extraordinària i urgent, pot dictar disposicions legislatives provisionals sota la forma de decret llei, en els termes de l'article 64 de l'Estatut.

L'article 64 de l'EAC a banda de destacar el caràcter provisional de la disposició legislativa sota la forma de decret llei fins que no sigui validada expressament pel Parlament, en els termes del seu apartat tercer, també estableix les matèries que no poden ser objecte de decret llei, i que són: la reforma de l'Estatut, les matèries que són objecte de lleis de desenvolupament bàsic, la regulació essencial i el desenvolupament directe dels drets reconeguts per l'Estatut i per la Carta dels drets i deures dels ciutadans de Catalunya i el Pressupost de la Generalitat.

Com ha recordat reiteradament la doctrina del Consell de Garanties Estatutàries, atès que el decret llei es configura com una norma jurídica amb rang de llei, que pot ser dictada pel Govern amb caràcter extraordinari i que inicialment sostreu l'objecte de la disposició de l'exercici de la potestat legislativa del parlament, el seu ús ha de ser sempre entès de forma restrictiva i, en aquest sentit, ha de respectar els límits formals i materials que es contenen a l'article 64.1 EAC.

Per a una correcta adequació estatutària, el decret llei requereix, doncs,

l'observança de dos elements essencials: un de formal, l'existència del pressupòsit habilitant i un altre de material, que implica el respecte a les matèries que actuen com a límit.

Sobre la interpretació i l'abast de les esmentades condicions, el Consell de Garanties Estatutàries s'ha pronunciat en diverses ocasions mitjançant, entre altres, el Dictamen 1/2012 de 10 de gener FJ2 i el Dictamen 17/2013 de 15 de novembre, FJ2. D'acord amb la doctrina del CGE, el requisit formal sobre el pressupòsit habilitat es pot dividir a la vegada en tres elements:

- L'element del caràcter extraordinari de la necessitat, que exigeix la identificació concreta de la situació fàctica conjuntural de difícil previsió (imprevista- sobrevinguda-inesperada...) que requereix una intervenció *normativa* immediata (buit normatiu-regulació obsoleta...) per part del poder executiu per fer front als objectius de governabilitat.
- L'element de la urgència que requereix acreditar la impossibilitat d'implementar el contingut de la regulació mitjançant el procediment parlamentari comú previst per a la resta d'iniciatives legislatives (procediment ordinari-procediment d'urgència).
- L'element de l'adequació de les mesures adoptades a la situació fàctica identificada, que requereix que acrediti que la situació d'extraordinària i urgent necessitat i les mesures que el decret llei adopta estan connectades de tal manera que les mesures guarden una relació directa i de congruència amb la situació que es tracta d'afrontar (FJ4 STC 11/2002, de 17 de gener).

A aquest respecte el Tribunal Constitucional ha interpretat en diferents sentències que “ *l'examen de la concurrència del citat supòsit habilitant (...) sempre s'ha de portar a terme mitjançant la valoració conjunta de tots aquells factors que van determinar al Govern a dictar la disposició legal excepcional (STC 329/2005) i que són bàsicament els que queden reflectits en l'exposició de motius de la norma, al llarg del debat parlamentari de convalidació i en el propi expedient d'elaboració de la mateixa (SSTC 29/1982, de 31 de maig FJ 4, 182/1997, de 28 d'octubre FJ4, 11/2002, de 17 de gener, FJ4 i 137/2003, de 3 de juliol FJ3).* I en la mateixa línia, les sentències 28/2015, de 19 de febrer, i 48/2015, de 5 de març.

2.2.- Tramitació i documentació.

2.2.1.- Tramitació.

La tramitació d'aquest decret llei s'ha de subjectar al que determina l'article 38 de la *Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern* que estableix els següents tràmits essencials:

- a) **Inici del procediment i elaboració de la proposta a càrrec del departament o departaments competents per raó de la matèria.** En aquest cas, essent l'objecte del projecte de Decret llei el règim jurídic urbanístic dels habitatges d'ús turístic, sense que s'afecti la regulació d'altres aspectes materials dels esmentats allotjaments turístics regulats en el *Decret 75/2020*, de 4 d'agost, cal determinar que la matèria d'aquesta nova disposició és la inherent al títol competencial urbanístic i que per tant, correspon al departament que té atribuïda aquesta matèria, en aquest cas el departament de Territori, la iniciativa de la proposta, tal com així s'ha fet.
- b) **Comunicació formal al Secretari del Govern.** Consta a l'expedient la tramesa de la comunicació formal per part del SG del departament de Territori al Secretari del Govern.
- c) **Sotmetre el projecte de Decret llei a l'aprovació del Govern per part de la Consellera de Territori.**
- d) D'acord amb el que estableix l'article 8.1.b) del Reglament del Consell Tècnic del Govern, aprovat pel Decret 413/2011, de 13 de desembre, els projectes de decret llei **no són objecte d'examen i deliberació del Consell Tècnic.**
- e) Finalment, el decret llei un cop aprovat pel Govern i publicat al DOGC, **s'ha de comunicar al Parlament perquè n'acordi la seva validació** expressa en el termini dels trenta dies subsegüent a la seva promulgació. Altrament resten derogats. El Parlament pot tramitar els decrets llei com a projectes de llei pel procediment d'urgència.

Un cop exposada la tramitació que ha de seguir el Decret llei ens hem de plantejar si, pel seu contingut i en la **mesura que suposa regular un nou requisit per a l'accés a una activitat econòmica com és l'explotació d'un habitatge d'ús turístic, la qual es sotmet a determinades limitacions (nombre màxim de llicències i autorització prèvia per llicència) ha de ser comunicat a la Comissió Europea en aplicació de les previsions de la Directiva 2006/123/CE i jurisprudència del TSJUE.** L'esmentada Directiva preveu la notificació a la Comissió amb caràcter previ a l'aprovació d'una norma amb rang legal o reglamentari (en el cas que ens ocupa, Decret-lei) en el seu article 15, apartat 7è que diu:

“Los Estados miembros notificarán a la Comisión cualquier nueva disposición legal, reglamentaria o administrativa en la que se prevean requisitos contemplados

en el apartado 6, motivándolos. La Comisión comunicará dichas disposiciones a los demás Estados miembros.

Esta notificación no impedirá a los Estados miembros adoptar las disposiciones en cuestión.

En el plazo de tres meses a partir de la recepción de la notificación, la Comisión examinará si estas nuevas disposiciones son compatibles con el Derecho comunitario y, si procede, adoptará una decisión en la que solicite al Estado miembro de que se trate **que no las adopte o que las derogue.**”

Aquest mateix article 15 de la Directiva, en el seu apartat 2n. refereix **els límits quantitatius i territorials limitatius de l'accés a una activitat de serveis, com requisits a avaluar pels Estat membres, i segons l'apartat 6 del mateix precepte, no es poden introduir nous requisits d'aquestes característiques des del 28 de desembre del 2006, sinó compleixen les condicions de l'apartat 3 (no discriminació, necessitat i proporcionalitat).** Des d'aquesta perspectiva i atès que el Decret Llei introdueix **limitacions quantitatives (llicències màximes) i territorials (afecten a determinats municipis del territori de Catalunya)** caldrà comunicar el contingut del Decret Llei a al Comissió Europea.

2.2.2. Documentació.

En relació amb la documentació, l'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, disposa que els projectes de decret llei han d'anar acompanyats d'un **informe que justifiqui** la necessitat extraordinària i urgent de la iniciativa.

En compliment d'aquest requeriment, s'ha tramès a aquesta Assessoria Jurídica, juntament amb el text del projecte de Decret Llei, la *“Memòria justificativa del Decret Llei de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic”* que en el seu apartat 4 **justifica la necessitat extraordinària de la iniciativa**, i en el seu apartat 5 **justifica la urgència de la iniciativa**.

Pel que fa a la **necessitat extraordinària**, la *“Memòria”* i l'exposició de motius **també** fan esment a les necessitats reals de regulació del creixent mercat d'habitatges d'ús turístic que està proliferant per la concurrència d'un conjunt de factors que concreta en els següents:

- a) L'aparició i generalització de les companyies aèries de low-cost.
- b) L'explosió de la modalitat de turisme urbà.
- c) L'aparició de plataformes de comercialització d'allotjaments
- d) El context regulatori de la Unió Europea relatiu a la lliure prestació de serveis.

Juntament amb aquests factors, **incideix també en la necessitat extraordinària de la regulació que efectua el Decret llei el comportament del mercat de lloguers d'habitatges amb destí permanent que en aquells entorns de màxima activitat turística han propiciat la substitució de l'oferta d'habitatges destinats a la residència habitual i permanent, pels habitatges d'ús turístic atesa la major rendibilitat econòmica d'aquesta darrers.** Aquesta constricció del mercat d'habitatges residencials en determinades zones d'activitat turística, que és una tendència progressiva i expansiva, és també una de les necessitats que el decret llei intenta remeiar i que no admet demora.

Igualment, contribueix a la justificació de la necessitat del Decret llei, segons exposa la “*Memòria*” en l'apartat 4 referit, el fet abastament conegut que Catalunya, segons dades de l'EUROSTAT és una de les 3 regions amb més de 20 milions de pernoctes l'any 2019, i en temporada d'hivern, una de les 4 regions amb més aflluència, la qual cosa promou i incentiva la posada a disposició dels turistes de nou habitatges d'ús turístic.

Finalment, cal tenir present que Catalunya és també, segons dades de l'IDESCAT, una de les regions europees amb major creixement demogràfic, cosa que genera una sobrepressió en l'accés a l'habitatge, ja que mentre Europa té un creixement del 4% de la població, Catalunya ha registrat un creixement del 25% en els darrers anys.

Tots aquests factors conjugats, **la presència creixent d'un major nombre de persones que visiten el nostre país, la constricció del mercat d'habitatges residencials i la pressió de l'increment poblacional justifiquen la necessitat extraordinària de la iniciativa.**

Pel que fa a la **urgència de les mesures**, la “*Memòria*”, en el seu apartat 5 fa especial esment de la **situació del parc d'habitatges d'ús residencial existent, insuficient per atendre el creixement poblacional actual de Catalunya**, al qual cal afegir un efecte no volgut i imprevist de l'aplicació de la ***Llei 12/2023, de 24 de maig, del dret a l'habitatge*** que preveu una sèrie de mesures per **fomentar la congelació o abaratiment dels preus de lloguer dels habitatges a les zones de mercat tensionat, com per exemple la limitació de l'actualització dels preus de lloguer dels habitatges.** Aquestes mesures han generat, segons la “*Memòria*” l'èxode d'habitatges que en principi estaven destinats a l'ús residencial, cap a l'ús turístic, per seu major rendiment, així com per la inexistència de cap norma que limiti l'import de la contraprestació econòmica que es rep pel seu ús.

Per trencar o canviar aquesta tendència, és urgent la immediata entrada en vigor de les previsions del Decret llei.

Tanmateix, les mesures proposades pel decret llei s'acomoden al **principi de proporcionalitat, atès que no afecten indiscriminadament a tot el territori de Catalunya, sinó només a aquells municipis amb problemes d'accés a l'habitatge, o als considerats com a municipis de risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.**

També en la memòria es justifica com l'establiment de noves limitacions a dita activitat, obeeix a l'imperiosa raó d'interès general de garantir el dret a un habitatge digne a la població dels municipis en risc.

2.3.- Estructura i contingut.

En relació amb l'estructura i el contingut del projecte de decret llei, s'observa que aquest consta d'una exposició de motius i una part dispositiva que consta de tres articles, dues disposicions transitòries i dues disposicions finals i un annex.

Com s'ha indicat, de l'anàlisi del projecte es constata que el seu contingut no incideix en cap de les matèries que, d'acord amb l'article 64 EAC, no poden ser objecte d'un decret llei.

L'**exposició de motius** recull el marc normatiu i justifica la necessitat extraordinària i urgent de la nova normativa. Així, exposa la problemàtica generada amb la proliferació de la transformació de l'ús d'habitatges residencials a habitatges d'ús turístic i sintetitza el contingut de la proposta normativa que es desenvolupa en el text del projecte de Decret llei.

L'esmentada exposició de motius, que s'estructura en dos apartats (I i II), argumenta en el seu primer apartat la necessitat de regular el creixement del mercat d'habitatges d'ús turístic, i exposa la seves causes i efectes. En concret s'hi argumenta, en el seu apartat I:

- a) L'existència d'una necessitat real de regulació del creixement del mercat d'habitatges d'ús turístic, determinada per la concurrència de diversos factors entre els que es fa esment de:
 - a. L'aparició i generalització de les companyies aèries de low-cost
 - b. L'explosió de la modalitat del turisme urbà.
 - c. L'aparició de plataformes de comercialització d'allotjaments.

- d. I el context regulatori de la Unió Europea relatiu a la lliure prestació de serveis.
- b) Els efectes directes de l'eclosió de l'oferta d'habitatges d'ús turístic sobre la dimensió del mercat de lloguer que genera la reducció del mercat d'habitatges residencials disponible per la seva transformació en habitatges d'ús turístic que generen un major rendiment econòmic.
- c) La disminució de l'oferta d'habitatges destinats a l'ús residencial habitual, en contraposició a l'increment de la demanda d'aquells habitatges fruit de l'increment de la població catalana en els darrers anys.
- d) L'especial incidència que la dinàmica apuntada en els apartats anteriors pot tenir en les zones declarades de mercat residencial tensionat de conformitat amb la *Llei 12/2023, de 24 de maig, del dret a l'habitatge*, zones en les que les transformacions d'usos senyalades anteriorment (d'us habitatge residencial a habitatge d'ús turístic) poden tenir una incidència especialment lesiva del dret constitucional a l'habitatge al registrar-se una disminució del mercat d'habitatges residencials disponible per la seva reducció derivada de la limitació del creixement de les rendes dels habitatges residencial.
- e) La necessitat de la nova normativa amb una doble finalitat:
 - a. Evitar que s'incrementin els canvis d'habitatges residencial a habitatge d'ús turístic.
 - b. Pal·liar els problemes de convivència social i gentrificació que comporta l'excessiva concentració d'habitatges d'ús turístic.
 - c. Garantir el dret essencial dels ciutadans a accedir a un habitatge digne per al desenvolupament amb normalitat de la seva vida.

A l'apartat II de l'exposició de motius s'exposa **l'estructura** del Decret llei, en tres articles, dues disposicions transitòries i dues disposicions finals i un annex:

- a) **L'article u** regula el requisit de llicència urbanística prèvia per la destinació dels habitatges a l'ús turístic.

Així se subjecte al règim de llicència urbanística prèvia, la destinació dels habitatges a l'ús turístic en els municipis on sigui manifesta una problemàtica d'accés a l'habitatge i en aquells en els que sigui pal·lès un risc de trencament de l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic. La vigència de la llicència és de 5 anys i és prorrogable per períodes

d'igual durada sempre que el planejament urbanístic ho permeti, d'acord amb allò establert en la disposició addicional vint-i-setena del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Aquesta disposició addicional vint-i-setena s'incorpora al Text refós de la Llei d'Urbanisme mitjançant la disposició final primera punt 2 d'aquest decret- llei.

- b) **L'article dos** refereix els municipis on l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia.

Aquesta identificació s'instrumenta mitjançant un annex al decret llei que conté un llistat dels municipis on, a data d'avui segons es justifica a l'informe justificatiu, l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia per presentar problemes d'accés a l'habitatge o es troben en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, d'acord amb la disposició addicional primera.

La vigència es preveu per cinc anys, a comptar des de l'entrada en vigor del decret llei o en tot cas fins que es dicti l'Ordre que el substitueixi en virtut de l'establert a l'article 3.

- c) **L'article tres** preveu que mitjançant Ordre de la persona titular del departament competent en matèria d'Urbanisme, cada cinc anys i prèvia audiència als municipis afectats, es determinarà el llistat dels municipis amb problemes d'accés a l'habitatge, que l'article 2 referia via annex al decret llei. Aquesta Ordre substituirà dit annex.

- d) La **disposició transitòria primera**, defineix els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge o en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

La llicència urbanística prèvia per al canvi d'ús dels habitatges residencials a habitatges d'ús turístic s'exigirà:

- a. Als **municipis amb problemes d'accés a l'habitatge**, entenen per aitals els que compleixin els següents requisits:
- i. Que la càrrega mitjana del cost del lloguer o de la hipoteca al pressupost personal o de la unitat de convivència, més les despeses i subministraments bàsics, superi el 30 per cent dels ingressos mitjans o de la renda mitjana de les llars.

- ii. Que el preu de lloguer o compra de l'habitatge hagi experimentat els conc anys anteriors a l'entrada en vigor del Decret llei un percentatge de creixement acumulat d'almenys tres punts percentuals superior al creixement acumulat de l'índex de preus al consum.
 - b. Als **municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic**, que s'entén que ho són els que presenten una ràtio de 5 o més habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants.
- e) La **disposició transitòria segona** regula el règim jurídic transitori dels habitatges d'ús turístic degudament autoritzats en el moment de l'entrada en vigor del Decret llei.

Aquest règim jurídic transitori es concreta en les següents normes:

- a. Els habitatges d'ús turístic degudament inscrits en el Registre de Turisme de Catalunya situats en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge o en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, **hauran de disposar d'una llicència urbanística adequada al que disposa la disposició adicional vint-i-setena del Text refós de la Llei d'Urbanisme** (apartat 1).
- b. Els esmentat habitatges hauran de disposar de l'esmentada llicència abans de finir el **termini de 5 anys** des de l'entrada en vigor del Decret llei (apartat 1).
- c. Si els habitatges d'ús turístic existents a l'entrada en vigor del Decret llei, degudament inscrits en el Registre de Turisme de Catalunya, no disposen de la llicència en el termini esmentat a l'aparta anterior, **hauran de cessar la seva activitat** (apartat 1).
- d. **Podran sol·licitar una única ampliació del termini inicial de 5 anys per un altra de la mateixa durada, els titulars d'habitatges d'ús turístic degudament inscrit en el Registre de Turisme de Catalunya, que acreditin que el règim transitori de l'apartat 1 no compensa la pèrdua del títol habilitant del què gaudien** (apartat 2).

Aquesta pròrroga s'ha de sol·licitar un cop transcorreguts 4 anys des de l'entrada en vigor del Decret llei i abans no finalitzi el període transitori previst a l'apartat 1.

- e. El règim transitori establert **té el caràcter d'indemnització per la pèrdua de tots els conceptes relacionats amb es modificacions introduïdes en el Decret llei en relació amb el nou règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.**
 - f. El règim transitori s'aplicarà als municipis que passin a estar afectats per la nova regulació dels habitatges d'ús turístic en les futures Ordres que dictin els titulats del departament competent en matèria d'urbanisme.
- f) **La disposició final primera en el seu punt 1** inclou les següents determinacions:
- a. Introdueix una **nova lletra, la p) a l'apartat 1 de l'article 187 del Text refós de la Llei d'Urbanisme** (aprovat pel Decret legislatiu 1/2010) que regula els actes subjectes a llicència urbanística i determina que els canvis d'ús dels habitatges residencials a l'ús d'habitatge turístic requeriran l'obtenció de la preceptiva llicència urbanística en lloc de l'actual comunicació prèvia de l'article 187 bis del Text refós de la Llei d'urbanisme, en els municipis inclosos en l'annex del Decret llei, es a dir, aquells que registren problemes amb l'accés a l'habitatge o que es troben en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà.
 - b. Afegeix una **nova disposició addicional, la vint-i-setena, al Text refós de la Llei d'urbanisme**, que es denomina "*Règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic*". Aquest nou règim jurídic urbanístic es concreta en les següents disposicions:
 - i. La **incompatibilitat genèrica dels usos d'habitatge residencial i d'habitatge d'ús turístic en els municipis relacionats a l'annex del Decret llei**, es a dir, en aquells en els quals s'ha constatat que registren problemes d'accés a l'habitatge o que es troben en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per l'alta concentració d'habitatges d'ús turístic (apartat 1, contrario sensu).
 - ii. La **possibilitat de fer compatibles els usos esmentats en els municipis de l'annex** (apartat 1) :
 - 1. Si ho **permet expressament el planejament urbanístic.**

2. Si es **justifica la suficiència de sòl qualificat per a l'ús de l'habitatge destinat a domicili habitual i permanent de la població resident** tenint en compte:
 - a. El **règim de tinença dels habitatges al municipi.**
 - b. El **fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà.**
 - c. El **principi de desenvolupament urbanístic sostenible.**
- iii. La **temporalització de els llicències urbanístiques dels habitatges destinats a ús turístic per un període de 5 anys, prorrogables per períodes de igual durada:**
 1. Si ho permet el planejament urbanístic ho permet, d'acord amb els criteris de l'apartat 1 de la mateixa disposició addicional.
 2. La **ràtio màxima de llicències a atorgar serà la de 10 habitatges per cada 100 habitants.**
 3. L'atorgament de les llicències i les seves pròrrogues requerirà que els municipis garanteixin els principis de **publicitat, objectivitat, imparcialitat, transparència i concurrència competitiva.**
- g) La **disposició final segona** estableix l'**entrada en vigor** de la norma amb caràcter extraordinari, a l'endema de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

2.4.- Anàlisi del projecte de Decret llei.

La proposta de projecte de Decret llei de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic s'ajusta a les previsions de l'article 38 de la *Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern* pel que fa als aspectes formals i procedimentals. Així mateix, justifica adequadament la necessitat i la urgència de les mesures que proposa, atesa la actual insuficiència regulatòria de l'ordenament jurídic urbanístic vigent en relació als habitatges d'ús turístic, actualment només ordenants en els seus aspectes relatius a la seva qualitat com a un model d'allotjament turístic en el *decret 75/2020*.

Per tant, i en termes generals, no es detecta cap obstacle de la legalitat jurídica urbanística vigent, que pugui suposar un impediment per a la seva tramitació i aprovació pel Govern.

Tanmateix, s'havia posat de manifest a la unitat directiva que s'havien detectat alguns aspectes que podrien millorar la seva redacció i comprensió, a partir de la versió inicial lliurada per informe a aquesta assessoria jurídica i que un cop sotmesos a la consideració de la Secretaria de Territori, Urbanisme i Agenda Urbana es constata que s'han incorporat al text els aclariments i modificacions que es proposaren.

Pel que fa a l'**exposició de motius** cal recordar que és la part no normativa del text del projecte en el que s'exposen les raons per les quals es redacta el projecte i es justifiquen els seus objectius. En aquest sentit, l'exposició de motius resulta suficientment clara i explícita pel que fa als **motius** que aconsellen la seva promulgació (necessitats real de regular el creixent mercat dels habitatges d'ús turístic), la **problemàtica** que es vol abordar (progressiva disminució del mercat d'habitatges d'ús residencial així com l'afectació a la convivència social que generen en determinats municipis) així com les **mesures** que es proposen (sotmetiment a llicència urbanística, limitació del seu nombre i localització en determinats municipis que presenten).

Els raonaments i les justificacions de l'exposició de motius resulten adequadament reforçats i avalats pel contingut de la "*Memòria justificativa del Decret llei*" que, com ja hem exposat anteriorment, compleix la funció que l'article 38.2 de la *Llei 13/2008* confereix a l'**informe** que "*justifiqui aquesta necessitat* (es refereix a l'acreditació de la urgent necessitat com a pressupòsit del Decret llei) *i certifiqui que les mesures proposades són congruents i estan en relació directa amb la situació que s'ha d'afrontar*"

En termes generals, la Memòria, en els apartats que abans hem referenciat, **justifica adequadament la necessitat que impulsa l'aprovació i promulgació del Decret llei, i avala la congruència de les mesures proposades.**

Ara bé, el procés de motivació i justificació de qualsevol mesura correctora normativa, ha de tenir el seu ancoratge en les corresponents dades i verificacions fàctiques que acreditin que la motivació va més enllà de la correcció del raonament jurídic i s'empara en una realitat fàctica que la norma pretén modificar justificadament. En aquest sentit, i si bé es pràcticament de domini públic, per les constats referències en els mitjans de comunicació, de l'existència de restriccions a l'accés al mercat dels habitatges residencials en importants zones de Catalunya, així com amb la problemàtica que per a la convivència representa l'alta concentració d'habitatges d'ús turístic en determinats municipis, districtes o barris, com per exemple la Barceloneta o l'Eixample de Barcelona, es va remarcar

que fora bo que la Memòria reforqués amb dades més concretes algunes de les afirmacions que són el suport de les mesures proposades, en concret en els aspectes com ara:

- a) La justificació de la disminució del potencial **mercat d'habitatges residencials de caràcter permanent i habitual** que s'esmenta a la *"Introducció"* de la Memòria. Aquesta realitat, que es pot deduir de l'evidència que els habitatges residencials són la pedrera del que surten la major part dels habitatges d'ús turístic, i que és un dels factors essencials que justifiquen la intervenció administrativa que el Decret llei empara, requereix, a parer nostre, d'una més exhaustiva verificació amb dades de fonts públiques o privades de reconeguda solvència, els efectes d'acreditar que és un **fenomen progressiu i d'una tendència marcada en el decurs dels darrers anys**.
- b) La justificació de les **ràtios de llicències** aplicables als municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, **tant l'aplicable per a la seva inclusió en la relació de municipis de l'annex (5/100), com la que s'aplica al nombre màxim de llicències (10/100)**. En aquest sentit es considera que s'haurien de millorar els següents aspectes de la justificació de la Memòria:
 - a. Atès que la mesura afecta a municipis en risc de veure afectada la seva convivència en les zones urbanes derivada, ni només de la presència d'habitatges d'ús turístic, sinó d'altres allotjaments turístics, com es ara els apartaments o els hotels, **caldria aclarir si la ràtio només contempla la població turística que utilitza els habitatges d'ús turístic o la població turística general de la zona o municipi**. Pot ser un motiu d'impugnació de la norma per una adequada motivació si els efectes nocius de les zones d'alta concentració d'activitats i allotjaments turístics s'imputen només als habitatges d'ús turístic, existent altres allotjaments quantitativament rellevants.
 - b. Igualment, **caldria justificar perquè es considera la ràtio 5 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants (equivalent a una ràtio de 27,5 turistes per cada 100 habitats), la frontera entre els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà i els que no tenen aquest risc**. A l'apartat 8 de la Memòria (*"Justificació de l'adequació de les mesures adoptades"*) només es diu que aquestes dades provenen de la Direcció General de Turisme i es raona:

“Aquest llinar s’ha establert tenint en compte que de mitjana els habitatges d’ús turístic disposen de 5,5 places, fet que suposa que es subjectin a llicència urbanística aquells municipis que de mitjana presentin més de 27 places per cada 100 habitants. Malgrat no es tenen estudis concrets, tenint en compte que es tracta de municipis amb gran valor turístic, i que a les xifres indicades s’hi ha de sumar també el nombre de visitants de dia, el llinar de 5 habitatges d’ús turístic per cada 100 habitants es un nombre que per si mateix es prou elevat per distorsionar l’entorn urbà i desplaçar un gran nombre de residents del mateix.”

Creiem que ajudaria a reforçar la motivació complementar aquestes dades amb d’altres que puguin resultar del propi Registre de Turisme de la Generalitat, dels registres municipals, com el que té l’Ajuntament de Barcelona, de l’IDESCAT o de les pròpies associacions del sector

- c. Així mateix, la **ràtio que s’aplica al nombre màxim de llicències que es poden atorgar(10 habitatges d’ús turístic per cada 100 habitats)** hauria de ser objecte d’una major justificació, atès que és una ràtio força elevada que possibilita una proporció real de 55 turistes (que utilitzen els habitatges d’ús turístic) per cada 100 habitants, proporció fàcilment incrementada, en les zones més conflictives, per l’efecte additiu d’altres turistes que utilitzin altres models d’allotjament turístic.

Totes aquestes justificacions són especialment adients si tenim en compte el que disposa l’art. 9.8 del Text refós de la Llei d’Urbanisme que determina:

*“8. 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.**”*

- c) La **justificació de la determinació dels municipis amb problemes d’accés a l’habitatge**, especialment pel que fa als percentatges del 30 % de la càrrega mitjana del cost del lloguer o de la hipoteca de les persones o unitats de convivència dels municipis afectats, això com de l’increment percentual de

més de 3 punts del preu de lloguer de l'habitatge en els 5 anys anteriors a l'entrada en vigor del Decret llei.

Es constata que en la versió de 6 de novembre de 2023, consten reforçades les justificacions que recull la memòria.

En relació a l'**article u, apartat 1** que estableix la subjecció a llicència urbanística prèvia el canvi d'ús dels habitatges residencials als d'ús turístic no planteja cap especial problemàtica. Fins a l'actualitat, el canvi d'ús al què ens referim es subjectava a la comunicació prèvia de l'art. 187 bis c) del Text refós de la Llei d'urbanisme (*"El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial"*), mentre que el canvi de qualsevol ús al residencial sempre havia requerit llicència urbanística prèvia, d'acord amb l'article 187 l.e) del text refós de la Llei d'Urbanisme.

Suggeriríem substituir l'expressió "**destinació**" per la de "**canvi d'ús**" per coherència amb la terminologia dels actuals arts. 187 i 187 bis del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La disposició final primera, apartat 2 dona redactat a la nova **disposició addicional vint-i-setena del Text refós de la Llei d'Urbanisme** que estableix el "*règim jurídic dels habitatges d'ús turístic*" que serà, "pro futuro" la normativa que regularà l'establiment d'aquets tipus d'habitatges. A la redacció proposada es varen formular i es mantenen els següents suggeriments i comentaris. És cert que no tenen caràcter substancials però al parer de l'assessoria son recomanables:

- a) Atès que és una normativa **que el seu camp d'aplicació territorial no és total territori de Catalunya, sinó només el corresponent als municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i als municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà, caldria fer aquesta precisió en el títol de la disposició addicional.**
- b) Cal tenir en compte que la disposició addicional vint-i-setena, **interpretada "a contrario sensu" o en passiva, estableix una prohibició general de nous habitatges d'ús turístic en els municipis de l'annex, mentre no es reguli la seva compatibilitat per planejament urbanístic i, en paral·lel estableix una possible desaparició de bona part de les autoritzacions existents**, segons s'interpreti la disposició transitòria segona a la que després ens referirem, s'aconsella reforçar les raons de la seva necessitat, proporcionalitat i adequació.

c) La disposició addicional preveu la **declaració de compatibilitat, pel planejament urbanístic dels habitatges residencials amb els habitatges d'ús turístic**. Aquesta norma s'hauria de precisar en els següents punts:

- a. La disposició addicional es refereix **genèricament al planejament urbanístic**. S'hauria de precisar que **el planejament que haurà de fer efectiva la compatibilitat ha de ser el planejament urbanístic general, atès que en el sòl urbà correspon a aquesta tipologia de planejament l'assignació “d'usos detallats per a cada zona” (art.58.2.b) Tex refós de la Llei d'Urbanisme), en els àmbits de sòl urbà no consolidat subjectes a plans de millora urbana, fixen els usos principals i els compatibles (art. 58.5 del text refós) i en el sectors de sòl urbanitzable delimitat fixen també, els usos principals i compatibles**. Essent així, la compatibilitat d'usos que ens ocupa s'hauria de dur a terme mitjançant la tramitació de la corresponent modificació puntual del POUM de cada municipi. Altrament, fora convenient precisar les raons de la previsió genèrica.

Fem esment que en el sòl urbà, la **determinació dels usos residencials i turístic dels habitatges és pot fer per “zones”**.

- b. La compatibilitat esmentada està condicionada a la justificació de:

- i. La **suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat a domicili habitual i permanent de la població resident tenint en compte el règim de tinença dels habitatges al municipi**. No es tracta doncs, d'un simple càlcul del sòl residencial, sinó del sòl residencial destinat a primera residència (habitual i permanent) tenint en compte el règim de tinença, es a dir, si és en propietat o lloguer o alguna altre fórmula d'habitatge compartit.
- ii. El fet de **no posar en perill l'entorn urbà**. Caldria precisar més aquest concepte atès que alguns dels municipis inclosos en l'annex on són precisament pel risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà.
- iii. El **principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'ordeni**.

d) **L'apartat 2** de la disposició addicional vint-i-setena estableix que les llicències atorgades ho seran **per un període de vigència de 5 anys**. Al

respecte convindria aclarir els següents aspectes:

- a. La norma preveu la possibilitat de “*pròrrogues per períodes de igual durada*” sempre que **ho permeti el planejament urbanístic, i es compleixin els criteris de l’apartat 1** que ja hem examinat. Es a dir, que es **poden prorrogar indefinidament per períodes de 5 anys amb les condicions que acabem d’exposar**. Com veurem seguidament, les pròrrogues **ho són de les llicències (títol), però no són un dret del seu titular originari**, de tal manera que el titular de la primera llicència, sinó aconsegueix en el corresponent procediment de concurrència competitiva l’atorgament de la pròrroga quedarà desapoderat. Això es justifica en la “*Memòria*” (pagina 7) de la següent manera:

“Aquesta temporalitat ens pot garantir l’accés na aquest tipus d’activitat a altres propietaris permetent una rotació en aquest dret, permet (sic) evitar situacions on els immobles que poquessin operar com a habitatges d’ús turístic amb caràcter permanent augmentessin el seu valor de mercat, expulsant els residents i provocant un efecte contrari al desitjat...”

- b. Es **limita nombre màxim de llicències a una ràtio de 10 habitatges d’ús turístic per cada 100 habitants**. Ens remetem al que ja hem exposat anteriorment sobre la justificació d’aquesta ràtio, recordant que l’article 9.8 del Text refós de la Llei d’Urbanisme, sotmet tota restricció a l’accés a l’exercici d’activitats econòmiques s’ha de **regir pels principis de necessitat, proporcionalitat, no discriminació i justificada en ponderació amb la resta d’interessos generals considerats en el planejament**.
- c. L’atorgament de les corresponents llicències **no s’efectuarà a sol·licitud de les persones interessades**, atès que l’apartat segon de la disposició addicional vint-i-setena del text refós de la Llei d’urbanisme, **tant l’atorgament de les llicències com la de les seves pròrrogues hauran de garantir, per part del municipi corresponent, el compliment dels principis de publicitat, objectivitat, imparcialitat, transparència i concurrència competitiva**.

El requisit de **concurrència competitiva**, pel que fa a l’atorgament de les pròrrogues de llicències atorgades als propietaris dels

habitatges, a favor de terceres persones sol·licitants, quan els esmentats propietaris no són grans tenidors d'habitatges d'aquestes característiques, sinó propietaris d'una única pot genera algun problema d'aplicació entre la dissociació de la titularitat del habitatge i el titular de la llicència. No veiem de fàcil justificació aquesta **“cessió obligatòria” de l'ús i els rendiments d'una propietat privada, que pot vorejar l'expropiació de drets en la mesura que les successives i indefinides pròrrogues s'atorguin a terceres persones alienes a la propietat.** Aquesta problemàtica requeriria un estudi més aprofundit del que consta a la memòria pel que fa a l'afectació de l'estatus del propietari afectat, tenint en compte, especialment la situació de desigualtat que pot generar aquesta regulació en relació als propietaris individuals enfront de les possibilitats que el dret societari confereix a les grans societats tenidores d'aquest tipus de llicències per poder aconseguir situacions de domini en el mercat. S'aconsella que es dugui a terme en tot cas amb caràcter previ als disseny dels processos de concurrència competitiva.

- e) La **disposició transitòria primera** i pel que fa als requisits que han de concórrer per a la qualificació dels municipis com a municipis amb problemes d'accés a l'habitatge, o de municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà, ens remetem al que ja hem exposat a l'apartat 2.4.b) d'aquest informe en relació a la justificació de les “ràtios” i altres requisits delimitadors d'aquestes definicions.
- f) La **disposició transitòria segona** regula el dret transitori dels habitatges d'ús turístic vigents a la data de l'entrada en vigor del Decret llei. Aquest dret transitori s'estructura amb els següents requisits:
 - a. Només es reconeixen els habitatges d'ús turístic existents, **degudament inscrits en el Registre de Turisme de Catalunya.** Per tant, tots els habitatges d'ús turístic que operin sense la preceptiva inscripció en el registre esmentat **resten al marge de qualsevol compensació o indemnització i hauran de cessar en la seva activitat.**
 - b. Per poder seguir operant, els titulars d'aquestes autoritzacions hauran de:
 - i. **Obtenir** (disposar diu la disposició transitòria segona) **una llicència urbanística “adequada al que disposa la disposició addicional vint-i-setena”) en el termini de 5 anys des de l'entrada en vigor del Decret llei.**

- ii. Alternativament, si no aconseguixen la nova llicència en el termini esmentat, hauran de **cessar en l'activitat**.
- c. Aquest règim jurídic transitori d'entrada planteja algun dubte que ara concretem:
 - i. La **nova llicència adequada a la disposició addicional vint-i-setena no es podrà aconseguir fins que el municipi corresponent no hagi adequat el seu planejament a les previsions del Decret Llei, per la qual cosa, establir un termini de 5 anys per a obtenir la nova llicència, des de l'entrada en vigor del Decret Llei, pot esdevenir un termini irreal, si el municipi en qüestió no ha aconseguit adequar, en aquest termini, el seu planejament**. Fora bo precisar la raó de ser d'aquest termini. Entenem que el que es vol dir és que els titulars de les autoritzacions vigents podran durant el període de 5 anys continuar amb la seva explotació, **sense una llicència adequada a la nova ordenació**, més un termini addicional de 5 anys més, cas que acreditin que aquest termini no és suficient per compensar la pèrdua del títol habilitant i que, si més enllà d'aquest termini de 10 anys es vol seguir exercint amb l'activitat, s'haurà d'obtenir una nova llicència adequada al nou règim jurídic. Per això es fa difícil de trobar l'encaix la previsió que s'atorgui un termini de 5 anys, des de l'entrada en vigor del Decret Llei, per obtenir la nova llicència, quan no es pot preveure que sigui assolida del planejament urbanístic i, per tant, es poden atorgar les noves llicències en un municipi determinat. Fora bo precisar la justificació de la mateixa.
 - ii. El règim transitori descrit té el caràcter d'**indemnització**, per tots els conceptes relacionats amb les modificacions introduïdes

3.- Conclusió

Vist l'exposat podem dir que en termes generals s'han observat els requeriments dels elements formals i materials per a la tramitació d'aquest instrument normatiu, d'acord amb el que disposa l'article 38 de la Llei 13/2008, de 3 de novembre, sens perjudici de les consideracions efectuades en aquest informe.

Barcelona, 6 de novembre de 2023.

Cèsar Puig i Casañas
Signat electrònicament

DECRET LLEI

/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

El president de la Generalitat de Catalunya

Sia notori a tots els ciutadans i ciutadanes que el Govern ha aprovat i jo, d'acord amb l'article 67.6.a de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, promulgo el següent

DECRET LLEI

Exposició de motius

I

Les mesures que es proposen en aquest Decret llei responen a les necessitats de regulació del creixent mercat d'habitatges d'ús turístic que ha proliferat al territori de Catalunya com a conseqüència de la concurrència d'una sèrie de factors, com són l'explosió de la modalitat del turisme urbà, l'aparició de plataformes de comercialització d'allotjaments i el context regulatori de la Unió Europea relatiu a la lliure prestació de serveis, que han estat els detonants i han ajudat a aquesta expansió.

S'ha demostrat que l'aparició del fenomen dels habitatges d'ús turístic té efectes directes sobre la dimensió del mercat de lloguer d'habitatge permanent i habitual. Els habitatges d'ús turístic no es creen com a resultat de la construcció de nous habitatges, sinó que apareixen com a canvis de destí d'habitatges ja existents, fet que implica que l'oferta d'habitatges no és elàstica a curt termini. En conseqüència, el creixement d'habitatges d'ús turístic és una de les causes de disminució del potencial mercat d'habitatges de caràcter permanent i habitual.

La confluència dels diversos factors esmentats i la situació de Catalunya com a destí turístic en l'àmbit europeu afavoreixen el canvi de l'ús residencial dels habitatges a l'ús turístic, fet que comporta una disminució de l'oferta d'habitatges destinats a ús residencial habitual; oferta d'habitatges que, de conformitat amb les dades existents actualment, ja és insuficient per cobrir la demanda residencial habitual existent a Catalunya, i més tenint en compte el creixement poblacional actual de Catalunya, molt per sobre la mitjana europea.

Aquesta situació d'urgència ja ha provocat que de l'ordre del 20 % dels municipis que es relacionen a l'annex d'aquest Decret llei, i que representen un 50 % de la població d'aquests, ja hagin regulat l'ordenació dels habitatges d'ús turístic, atès que la proliferació d'aquesta modalitat ja ha tingut incidència en l'accés a l'habitatge. Convé destacar que la regulació dels habitatges d'ús turístic no és un fenomen aïllat de Catalunya, sinó que també afecta diverses ciutats i municipis d'Europa i fins i tot dels Estats Units; exemples paradigmàtics en són la recent regulació dels habitatges d'ús turístic a les ciutats de Florència o Nova York.

A aquesta situació descrita de necessitat extraordinària i urgència, s'hi ha afegit la urgència derivada de l'aprovació, el passat 24 de maig, de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (publicada al BOE en data 25 de maig de 2023), que conté una sèrie de mesures per fomentar la congelació o abaratiment dels preus de lloguer a les zones de mercat tensionat i que comporten de forma directa la limitació de l'actualització dels preus de lloguer d'habitatge. En conseqüència, es preveu que la contenció d'aquests preus pot abocar a un èxode dels habitatges que en principi estaven

oferts dins del mercat del lloguer d'habitatge habitual cap a d'altres modalitats de tinença, com la propietat, el lloguer turístic o el lloguer de temporada. En aquest sentit, cal tenir en compte que la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, declara zona de mercat residencial tensionat 140 municipis.

Ahora, cal tenir en compte que el fort increment d'habitatges d'ús turístic contribueix a la saturació turística o el turisme de masses (*overtourism*), que té fortes conseqüències negatives, com el deteriorament de la convivència veïnal, la proliferació d'activitats turístiques i d'oci que trenquen l'equilibri de l'entorn urbà, atès que generen un funcionament anòmal en la zona en no estar destinades a residents locals, la gentrificació turística, la transformació social dels barris a través del deteriorament del paisatge urbà i la saturació de les infraestructures i serveis de la ciutat, entre d'altres. Aquest fet ha obligat el Govern de la Generalitat a adoptar mesures urgents per fer front a l'impacte que aquest increment dels habitatges d'ús turístic suposa, tant per al parc d'habitatges de lloguer com per a la gentrificació o pèrdua d'identitat dels municipis on se situen.

Així mateix, cal tenir en compte que, de conformitat amb l'article 3.4 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i la rehabilitació urbana, article que segons la disposició final segona de la mateixa norma té caràcter de condició bàsica, el sòl vinculat a un ús residencial per l'ordenació territorial i urbanística està al servei de l'efectivitat del dret de gaudir d'un habitatge digne i adequat, en els termes que disposi la legislació en la matèria. En aquest sentit, per tal que els drets i deures compresos en la dita normativa siguin reals i efectius, els poders públics adopten les mesures d'ordenació territorial i urbanística escaients per assegurar el resultat pretès a través dels processos d'ocupació i transformació del sòl.

Per tot el que s'ha exposat, atès que els habitatges d'ús turístic poden sostraure un nombre important d'habitatges del parc residencial habitual previst pel planificador per cobrir les necessitats habitacionals d'un municipi, i atès que una alta concentració d'habitatges d'ús turístic posa en risc l'equilibri de l'entorn urbà, queda palès que el Govern de la Generalitat està no només legitimat sinó també obligat a promoure l'ordenació urbanística necessària per conciliar el destí de determinats habitatges a ús turístic amb la capacitat de prioritzar les necessitats habitacionals i socials d'una població.

D'altra banda, en la mesura que aquest Decret llei estableix un règim d'intervenció prèvia que afecta l'exercici de l'activitat econòmica d'habitatges d'ús turístic que es trobin en els municipis als quals s'aplica, cal justificar que es donen els requisits de l'article 9 de la Directiva 2006/123/CE, del Parlament i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior.

En concret, el règim d'intervenció prèvia que s'estableix consisteix a subjectar a una llicència urbanística prèvia la destinació a l'ús turístic dels habitatges que es trobin en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

Aquesta mesura es basa en la finalitat de lluitar contra l'escassetat de l'habitatge destinat a la residència habitual i permanent de la ciutadania, i en la necessitat d'establir una ordenació urbanística que permeti conciliar la satisfacció del dret a l'habitatge de la ciutadania amb el destí d'alguns habitatges a l'ús turístic i l'exercici de l'activitat econòmica que li és inherent.

En aquest sentit, d'acord amb els considerants 40 i 56 de la Directiva 2006/123/CE, la protecció de l'entorn urbà s'inclou en el concepte de "raons imperioses d'interès general"

que permeten justificar l'aplicació d'un règim d'autorització i altres restriccions, amb el benentès que aquest règim no sigui discriminatori i respecti els principis de necessitat i proporcionalitat.

D'altra banda, cal tenir en compte que l'article 26 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya determina que els poders públics han d'establir mesures en normes amb rang de llei per tal de garantir el dret d'accedir a un habitatge digne. Atès que aquest dret és essencial per al desenvolupament amb normalitat de la vida dels ciutadans i ciutadanes, també cal considerar la seva garantia com una raó imperiosa d'interès general, tenint en compte que la jurisprudència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea té declarat que les raons imperioses d'interès general no són *numerus clausus*.

En aquest cas, l'establiment del règim d'intervenció que es preveu en aquest Decret llei compleix les condicions de no discriminació, necessitat i proporcionalitat exigides. Així, en primer lloc, la subjecció a una llicència prèvia per a la destinació dels habitatges a l'ús turístic no comporta cap discriminació per raó de la nacionalitat, atès que s'aplica de manera igualitària a tots els habitatges situats en els municipis que reuneixin les condicions que estableix aquest Decret llei; en segon lloc, es tracta d'una mesura necessària, en tant que els seus requisits es justifiquen per la raó imperiosa d'interès general de garantir que en aquests municipis hi hagi una oferta suficient d'habitatge destinat a l'allotjament permanent i habitual de la ciutadania, el qual s'ha constatat que ha disminuït ostensiblement a causa de la proliferació de l'habitatge d'ús turístic; i, en darrer lloc, és una mesura proporcionada, perquè els requisits del règim de llicència urbanística que s'estableixen són adequats per garantir la realització de l'objectiu que es persegueix i no van més enllà del que és necessari per assolir-lo, ni es poden substituir per altres mesures menys restrictives que permetin obtenir el mateix resultat, atès que un control a posteriori no seria eficaç.

En conseqüència, el Govern de la Generalitat ha d'adoptar mesures urgents per evitar que s'incrementin els canvis d'ús d'habitatge permanent i habitual a habitatge d'ús turístic, com a mínim en aquelles zones on l'accés a l'habitatge ja presenta dificultats i on l'excessiva concentració d'habitatges d'ús turístic comporta que no es doni compliment al principi de desenvolupament urbanístic sostenible consagrat a la legislació urbanística.

II

El Decret llei s'estructura en tres articles, dues disposicions transitòries, dues disposicions finals i un annex amb la llista dels municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

L'article 1 regula el requisit d'una llicència urbanística prèvia per a la destinació dels habitatges a l'ús turístic, i preveu per a aquesta llicència una durada de cinc anys. Així mateix, l'article 2 refereix els municipis on l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia, i n'instrumenta la identificació mitjançant un annex al Decret llei amb la llista dels municipis on, a data d'entrada en vigor del Decret llei, hi ha problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

El darrer article del Decret llei regula precisament que mitjançant una ordre de la persona titular del departament competent en matèria d'urbanisme, s'ha de determinar la relació dels municipis amb problemes d'accés a l'habitatge. Aquesta ordre, per tant, s'aprova cada cinc anys, amb audiència prèvia als municipis afectats. Pel que fa a les disposicions transitòries, la primera defineix quins municipis presenten problemes

d'accés a l'habitatge i quins municipis es troben en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

La segona disposició transitòria regula el règim transitori dels habitatges d'ús turístic en quatre apartats: (i) el primer es refereix als habitatges que ja estan degudament habilitats i ubicats en un dels municipis enumerats en l'annex. En el termini de cinc anys, els titulars d'aquests habitatges han d'obtenir la llicència urbanística d'acord amb el règim establert a la disposició addicional vint-i-setena o bé cessar l'activitat; (ii) el segon preveu una única ampliació de la transitorietat establerta a l'apartat 1 anterior i, per tant, la prorroga per a l'obtenció de la preceptiva llicència, amb l'acreditació per part del titular de la no compensació de la pèrdua del títol habilitant; (iii) el tercer regula el caràcter indemnitzatori de les pròrrogues i el règim transitori establert en els apartats 1 i 2; (iv) el quart estableix l'aplicació del règim transitori als municipis que s'incorporin de nou a la llista com a conseqüència de posteriors ordres, així com el moment d'inici del còmput del règim transitori.

Pel que fa a les disposicions finals que preveu el Decret llei, la primera respon a la necessitat de modificar el text refós de la Llei d'urbanisme. Aquesta disposició final afegeix una nova lletra, la p, a l'apartat 1 de l'article 187, que regula els actes subjectes a llicència urbanística prèvia, per al destí dels habitatges a ús turístic en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, entesos com aquells que, en el moment de redacció d'aquest Decret llei, presentin una concentració de 5 habitatges d'ús turístic o més per 100 habitants, sense perjudici que el planejament general justifiqui la suficiència de sòl qualificat com a residencial destinat a domicili permanent i habitual, sense poder superar una ràtio de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants.

Així mateix, i vinculada a la modificació anterior, s'afegeix una nova disposició addicional, la vint-i-setena, al text refós de la Llei d'urbanisme; aquesta disposició té per objecte regular el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic en el sentit d'establir que tenen l'obligació de disposar de la corresponent llicència urbanística en determinats municipis, independentment d'altres llicències o autoritzacions que siguin necessàries. Aquesta disposició també estableix que el planejament urbanístic ha de permetre expressament la compatibilitat de l'ús d'habitatge d'ús turístic amb l'ús d'habitatge destinat a domicili habitual i permanent; així mateix, estableix que en cap cas es poden atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants. Finalment, aquesta disposició estableix el mecanisme per actualitzar la relació de municipis en els quals el destí dels habitatges a l'ús turístic requerirà una llicència prèvia, que és a través d'una ordre de la persona titular del departament competent en matèria d'urbanisme, prèvia audiència als municipis.

Finalment, la disposició final segona fixa l'entrada en vigor del Decret llei l'endemà que hagi estat publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

En ús de l'autorització que concedeix l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, de conformitat amb l'article 38 de la Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, a proposta de la consellera de Territori i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Article 1

Llicència urbanística prèvia per a la destinació dels habitatges a l'ús turístic

1. Se subjecta al règim de llicència urbanística prèvia la destinació dels habitatges a l'ús turístic en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

2. Aquesta llicència té una durada de cinc anys, prorrogable per períodes d'igual durada sempre que el planejament urbanístic ho permeti d'acord amb la disposició addicional vint-i-setena del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Article 2.

Municipis on l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia

1. Es detalla, a l'annex d'aquest Decret Llei, la relació de municipis on l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia perquè presenten problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, d'acord amb la disposició transitòria primera.

2. Aquesta relació té una vigència de cinc anys, a comptar de l'entrada en vigor d'aquest decret llei. En tot cas, la relació perdrà vigència en el moment que es publiqui l'ordre que aprovi la relació que la substitueixi.

Article 3

Revisió periòdica

Cada cinc anys, i amb audiència prèvia als municipis afectats, es determina, mitjançant una ordre de la persona titular del departament competent en matèria d'urbanisme, la relació de municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i dels municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

Disposició transitòria primera

Municipis amb problemes d'accés a l'habitatge o en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic

1. Es consideren municipis amb problemes d'accés a l'habitatge aquells on hi hagi necessitats d'habitatge acreditades i que compleixin almenys un dels requisits següents:

- a) que la càrrega mitjana del cost del lloguer o de la hipoteca al pressupost personal o de la unitat de convivència, més les despeses i subministraments bàsics, superi el trenta per cent dels ingressos mitjans o de la renda mitjana de les llars,
- b) que en el període dels cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei el preu de lloguer o compra de l'habitatge hagi experimentat un percentatge de creixement acumulat almenys tres punts percentuals superior al percentatge de creixement acumulat de l'índex de preus de consum de Catalunya.

2. Es consideren municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic aquells que presentin una ràtio de 5 o més habitatges d'ús turístic per 100 habitants en el moment de l'aprovació d'aquest Decret Llei.

Disposició transitòria segona

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

1. Els habitatges d'ús turístic degudament habilitats i que estiguin situats en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge, i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, han de disposar d'una llicència urbanística adequada al que disposa la disposició addicional vint-i-setena del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per poder exercir aquesta activitat en el termini de cinc anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, o bé cessar la seva activitat.

2. Si el titular d'un habitatge d'ús turístic, situat en un dels municipis descrits en l'apartat anterior i degudament habilitats en el moment d'entrada en vigor d'aquest Decret llei, acredita que el règim transitori d'aquesta disposició no compensa la pèrdua del títol habilitant d'habitatge d'ús turístic, pot sol·licitar una única ampliació del règim transitori de fins a cinc anys més. L'ampliació s'ha de sol·licitar a l'ajuntament on s'ubiqui l'habitatge una vegada transcorreguts quatre anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei i abans no finalitzi el període transitori previst a l'apartat 1.

3. El règim transitori previst en els apartats anteriors té, per a tots els afectats, el caràcter d'indemnització per tots els conceptes relacionats amb les modificacions introduïdes per aquest Decret llei en relació amb el nou règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

4. El règim transitori regulat en aquesta disposició també s'aplica als municipis que passin a subjectar de nou els habitatges d'ús turístic a una llicència urbanística prèvia amb l'entrada en vigor de l'ordre corresponent. En aquest supòsit, el termini de cinc anys que preveu l'apartat 1 i el termini per a la sol·licitud de pròrroga que preveu l'apartat 2 s'inicien a partir de l'entrada en vigor de l'ordre en què es designi la llista dels municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i dels municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

Disposició final primera

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

1. S'afegeix una nova lletra, la p, a l'apartat 1 de l'article 187 del Text refós de la Llei d'urbanisme amb la redacció següent:

“p) La destinació dels habitatges a l'ús turístic en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.”

2. S'afegeix una nova disposició addicional, la 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

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

"2. Les llicències urbanístiques d'habitatges d'ús turístic tenen una limitació temporal de cinc anys, prorrogables per períodes d'igual durada, sempre que el planejament urbanístic ho permeti d'acord amb els criteris de l'apartat 1. En cap cas es poden atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants. En l'atorgament de les llicències, i les seves pròrroques, els municipis han de garantir el compliment dels principis de publicitat, objectivitat, imparcialitat, transparència i concurrència competitiva."

Disposició final segona
Entrada en vigor

Aquest Decret llei entra en vigor l'endemà que s'hagi publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Per tant, ordeno que tota la ciutadania a la qual s'apliqui aquest Decret llei cooperi a complir-lo i que els tribunals i les autoritats a qui pertorqui el facin complir.

Barcelona, 7 de novembre de 2023

Pere Aragonès i Garcia
President de la Generalitat de Catalunya

Ester Capella i Farré
Consellera de Territori

Annex

Relació de municipis on l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia

1	Abrera
2	Àger
3	Albons
4	Alcanar
5	Alella
6	Alins
7	Alòs de Balaguer
8	Alp
9	Alt Àneu
10	Altafulla
11	Amposta
12	Arbolí
13	Arenys de Mar
14	Arenys de Munt
15	Argentona
16	Arres
17	Arsèguel
18	Badalona
19	Badia del Vallès
20	Baix Pallars
21	Balaguer
22	Banyoles
23	Barberà del Vallès
24	Barcelona
25	Begur
26	Bellcaire d'Empordà
27	Bellver de Cerdanya
28	Berga
29	Blanes
30	Bolvir
31	Cabanelles
32	Cabrera de Mar
33	Cabrils
34	Cadaqués
35	Calafell
36	Caldes de Montbui
37	Caldes d'Estrac
38	Calella
39	Calldetenes
40	Calonge i Sant Antoni
41	Cambrils
42	Campelles
43	Camprodon

44	Canet de Mar
45	Canovelles
46	Cantallops
47	Capafonts
48	Cardedeu
49	Castell de l'Areny
50	Castell de Mur
51	Castellar de n'Hug
52	Castellar del Riu
53	Castellar del Vallès
54	Castellbisbal
55	Castelldefels
56	Castelló d'Empúries
57	Castell-Platja d'Aro
58	Cava
59	Cerdanyola del Vallès
60	Cervelló
61	Cervera
62	Colera
63	Corbera de Llobregat
64	Cornellà de Llobregat
65	Cornudella de Montsant
66	Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura
67	Cubelles
68	Das
69	Deltebre
70	el Masnou
71	el Papiol
72	el Perelló
73	el Port de la Selva
74	el Prat de Llobregat
75	el Vendrell
76	Es Bòrdes
77	Esparreguera
78	Esplugues de Llobregat
79	Espot
80	Esterri d'Àneu
81	Falset
82	Farrera
83	Figueres
84	Foixà
85	Fontanals de Cerdanya
86	Foradada
87	Garrigoles
88	Gavà
89	Ger
90	Girona
91	Gisclareny

92	Gósol
93	Granollers
94	Gualta
95	Guils de Cerdanya
96	Guissona
97	Igualada
98	Isòvol
99	Josa i Tuixén
100	la Baronia de Rialb
101	la Bisbal d'Empordà
102	la Canonja
103	la Coma i la Pedra
104	la Garriga
105	la Guingueta d'Àneu
106	la Llagosta
107	la Morera de Montsant
108	la Roca del Vallès
109	la Selva de Mar
110	la Seu d'Urgell
111	la Torre de Cabdella
112	la Vall de Boí
113	la Vilella Baixa
114	l'Ametlla de Mar
115	l'Ampolla
116	les Franqueses del Vallès
117	l'Escala
118	l'Hospitalet de Llobregat
119	Llança
120	Llavorsí
121	Lleida
122	Llinars del Vallès
123	Llívia
124	Lloret de Mar
125	Madremanya
126	Malgrat de Mar
127	Manlleu
128	Manresa
129	Margalef
130	Matadepera
131	Mataró
132	Molins de Rei
133	Mollerussa
134	Mollet del Vallès
135	Molló
136	Montcada i Reixac
137	Montellà i Martinet
138	Montgat
139	Montmeló

140	Montornès del Vallès
141	Mont-roig del Camp
142	Móra la Nova
143	Naut Aran
144	Olesa de Montserrat
145	Olot
146	Palafolls
147	Palafrugell
148	Palamós
149	Palau-sator
150	Palau-saverdera
151	Palau-solità i Plegamans
152	Pals
153	Pardines
154	Parets del Vallès
155	Pau
156	Pineda de Mar
157	Planoles
158	Poboleda
159	Polinyà
160	Porqueres
161	Prades
162	Pratdip
163	Prats i Sansor
164	Premià de Dalt
165	Premià de Mar
166	Puigcerdà
167	Queralbs
168	Rabós
169	Regencós
170	Reus
171	Rialp
172	Riner
173	Ripoll
174	Ripollet
175	Riu de Cerdanya
176	Roda de Berà
177	Roquetes
178	Roses
179	Rubí
180	Rupià
181	Rupit i Pruit
182	Sabadell
183	Salou
184	Salt
185	Sant Adrià de Besòs
186	Sant Andreu de Llavaneres
187	Sant Boi de Llobregat

188	Sant Celoni
189	Sant Climent de Llobregat
190	Sant Cugat del Vallès
191	Sant Esteve Sesrovires
192	Sant Feliu de Guíxols
193	Sant Feliu de Llobregat
194	Sant Fost de Campsentelles
195	Sant Fruitós de Bages
196	Sant Jaume de Frontanyà
197	Sant Joan Despí
198	Sant Just Desvern
199	Sant Mori
200	Sant Pere de Ribes
201	Sant Pere Pescador
202	Sant Pol de Mar
203	Sant Quirze del Vallès
204	Sant Sadurní d'Anoia
205	Sant Vicenç de Montalt
206	Sant Vicenç dels Horts
207	Santa Coloma de Cervelló
208	Santa Coloma de Farners
209	Santa Coloma de Gramenet
210	Santa Cristina d'Aro
211	Santa Margarida de Montbui
212	Santa Perpètua de Mogoda
213	Santa Susanna
214	Sarrià de Ter
215	Senterada
216	Setcases
217	Sitges
218	Siurana
219	Solsona
220	Sort
221	Susqueda
222	Tarragona
223	Tàrraga
224	Tavertet
225	Teià
226	Terrassa
227	Tiana
228	Tiurana
229	Tona
230	Torelló
231	Torredembarra
232	Torrelles de Llobregat
233	Torrent
234	Torroella de Fluvià
235	Torroella de Montgrí

236	Tortosa
237	Toses
238	Tossa de Mar
239	Tremp
240	Ullastret
241	Urús
242	Vall de Cardós
243	Vallirana
244	Vall-llobrega
245	Valls
246	Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant
247	Ventalló
248	Vic
249	Vielha e Mijaran
250	Viladecans
251	Vilafranca del Penedès
252	Vilallonga de Ter
253	Vilamaniscle
254	Vilamòs
255	Vilanova del Camí
256	Vilanova i la Geltrú
257	Vila-seca
258	Vilassar de Dalt
259	Vilassar de Mar
260	Vilaür
261	Vilopriu
262	Vinyols i els Arcs



INFORME SOBRE PROPOSTA DE DISPOSICIÓ

Disposició: Decret llei de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

Departament: Empresa i Treball

Impacte pressupostari: Menor recaptació de 3.110.837,84 euros

Descripció i justificació de la proposta

1. Les mesures que es proposen en aquest Decret llei responen a les necessitats de regulació del creixent mercat d'habitatges d'ús turístic que ha proliferat al territori de Catalunya com a conseqüència de la concurrència d'una sèrie de factors com són l'explosió de la modalitat del turisme urbà, l'aparició de plataformes de comercialització d'allotjaments i el context regulatori de la Unió Europea relatiu a la lliure prestació de serveis, que han estat els detonants i han ajudat a aquesta expansió.
2. S'ha demostrat que l'aparició del fenomen dels habitatges d'ús turístic té efectes directes sobre la dimensió del mercat de lloguer d'habitatge permanent i habitual. Els habitatges d'ús turístic no es creen com a resultat de la construcció de nous habitatges sinó que apareixen com a canvis de destí d'habitatges ja existents, fet que implica que l'oferta d'habitatges no és elàstica a curt termini. En conseqüència, el creixement d'habitatges d'ús turístic és una de les causes de la disminució del potencial mercat d'habitatges de caràcter permanent i habitual.
3. L'increment del nombre d'habitatges d'ús turístic també suposa que, en tant que es redueix l'oferta d'habitatges disponibles en el mercat de lloguer residencial habitual, s'incrementa el preu del lloguer del mercat immobiliari residencial.
4. La confluència dels diversos factors esmentats i la situació de Catalunya com a destí turístic a nivell europeu afavoreixen el canvi de l'ús residencial dels habitatges a l'ús turístic, fet que comporta una disminució de l'oferta d'habitatges destinats a ús residencial habitual; oferta d'habitatges que, de conformitat amb les dades existents actualment, ja és insuficient per cobrir la demanda residencial habitual existent a Catalunya, i més tenint en compte el creixement poblacional actual de Catalunya, molt per sobre la mitjana europea.
5. Aquesta situació d'urgència ha provocat que de l'ordre del 20% dels municipis que es relacionen a l'annex d'aquest Decret llei, i que representen un 50 per cent de la població d'aquests, ja hagin regulat l'ordenació dels habitatges d'ús turístic, atès que la proliferació d'aquests ha tingut impacte en l'accés a l'habitatge.
6. A aquesta situació descrita de necessitat extraordinària i urgència, s'hi ha afegit la urgència derivada de l'aprovació, el passat 24 de maig, de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (publicada al BOE en data 25 de maig de 2023) que conté una sèrie de mesures per fomentar la congelació o abaratiment dels preus de lloguer a les zones de mercat tensionat i que comporten de forma directa la limitació de l'actualització dels preus de lloguer d'habitatge. En conseqüència, es preveu que la



contenció d'aquests preus pot abocar a un èxode dels habitatges que en principi estaven oferts dins del mercat del lloguer d'habitatge habitual cap a d'altres modalitats de tinença, com la propietat, el lloguer turístic o el lloguer de temporada. En aquest sentit, cal tenir en compte que la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, ha declarat zona de mercat residencial tensionat 140 municipis.

7. Alhora, cal tenir en compte que el fort increment d'habitatges d'ús turístic contribueix a la saturació turística o overturism, que té fortes conseqüències negatives com el deteriorament de la convivència veïnal, la proliferació d'activitats turístiques i d'oci que trenquen l'equilibri de l'entorn urbà.
8. L'establiment del règim d'intervenció que es preveu en aquest Decret llei compleix les condicions de no discriminació, necessitat i proporcionalitat exigides.
9. En conseqüència, el Govern de la Generalitat ha d'adoptar mesures urgents per evitar que s'incrementin els canvis d'ús d'habitatge permanent i habitual a habitatge d'ús turístic com a mínim en aquelles zones on l'accés a l'habitatge ja presenta dificultats i on l'excessiva concentració d'habitatges d'ús turístic comporta que no es doni compliment al principi de desenvolupament urbanístic sostenible consagrat a la legislació urbanística.
10. El Decret llei s'estructura en tres articles, dues disposicions transitòries, dues disposicions finals, i un annex on es llisten els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

Anàlisi i impacte pressupostari

D'acord amb la memòria justificativa del Secretari de Territori, Urbanisme i Agenda Urbana de data 6 de novembre de 2023, l'impacte pressupostari en el pressupost de la Generalitat de Catalunya equivaldrà al que deixi de recaptar en concepte de l'Impost sobre les estades en establiments turístics (IEET). Tenint en compte que els habitatges d'ús turístic (HUT) que superen els 10 per 100 habitants per municipi, els que segur que perdran la llicència, sumen un total de 28.019 habitatges i que aquest nombre suposa el 27,26% del total d'habitatges d'ús turístic de Catalunya (102.795 segons dades de 29 de setembre de 2023), s'estima que la quantitat que deixarà de recaptar la Generalitat de Catalunya en concepte d'aquest impost seran 3.110.837,84 d'euros anuals, d'acord amb els següents càlculs:

28.019 HUT superen els 10HUT/100 habitants / 102.795 HUT totals = 27,26%

D'acord amb les dades publicades pel Departament d'Empresa i Treball, la recaptació en concepte d'IEET en el conjunt de Catalunya durant tot l'any 2022 va ser de 80.847.109 euros. El mateix Departament ha publicat que el pes de la recaptació dels habitatges d'ús turístic sobre el conjunt dels establiments turístics va ser del 16,04% l'any 2022. Per tant: 80.847.109 euros x 16,04% = 12.967.876 euros recaptats de les estades en HUT de Catalunya. 12.967.876 euros x 27,26% = 3.535.043 euros recaptats en els HUT > 10/100 habitants.



Cal tenir en compte, però, que una part d'aquestes pernoctacions no es perdran sinó que s'adreçaran a d'altres establiments turístics que també paguen l'IEET. Suposant que el 20% d'aquesta demanda s'acabarà adreçant a establiments hotelers de 3 estrelles cal reduir aquest import inicial en aquesta proporció.

Atès que, fora de Barcelona, la tarifa de l'IEET per a les pernoctacions en habitatges turístics és de 1 euro, però per als establiments hotelers de menys de 4 estrelles és de 0,60; la pèrdua serà de 0,40 euros per pernoctació per a les estades que passin d'una tipologia a l'altra. Així doncs, el 20% de la recaptació seran: $3.535.043 \text{ euros} \times 20\% = 707.008,60$ euros recaptats en els HUT que passaran a hotels. Aquest 20% passarà de pagar 1 euro a pagar-ne 0,60, el que és equivalent a una pèrdua del 40% de la recaptació: $707.008,60 \text{ euros} \times 60\% = 424.205,16$ euros recaptats en els HUT que passaran a hotels. Per tant de l'import que s'ha calculat inicialment que es deixarà de recaptar cal restar-li aquest 20%: $3.535.043 \text{ euros} - 424.205,16 \text{ euros} = 3.110.837,84$ euros es deixaran de recaptar.

Es fa constar en l'esmentat informe que la Generalitat també deixarà de percebre una part del que ara recapta en concepte d'IRPF. Si el propietari del HUT que deixa d'operar com a tal és una persona física i passa a llogar l'habitatge com a residència habitual, deixarà d'ingressar l'import corresponent al 60% del lloguer que no està subjecte a l'impost en aquest cas. També es deixarà d'ingressar la part de l'impost corresponent al que es deixi d'ingressar per passar d'oferir l'habitatge com a HUT a fer-ho com a residència habitual, en cas que es produeixi una disminució dels ingressos. Per aquest concepte, el Departament no quantifica l'impacte de la mesura. Tanmateix es considera que els beneficis socials de la mesura seran superiors a la pèrdua de recaptació.

Conclusions

Aquest centre directiu, des del punt de vista estrictament pressupostari, **informa favorablement** sobre el Decret llei de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, **en el benentès que la menor recaptació derivada d'aquesta iniciativa suposarà una reducció de la despesa afectada finançada amb l'impost sobre les estades en establiments turístics (IEET) i que la potencial pèrdua de recaptació d'IRPF es compensarà el benefici social que generarà la mesura.**

La directora general de Pressupostos

Esther Pallarols Llinàs -



XAVIER BERNADÍ GIL, secretari del Govern de la Generalitat de Catalunya,

CERTIFICO:

Que en la sessió del Govern de la Generalitat del dia 7 de novembre de 2023, s'ha pres, entre d'altres, l'acord que es reproduïx a continuació:

“A proposta de la consellera de Territori, s'aprova la iniciativa SIG23TER1594 Decret llei de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.”

I, perquè així consti, lliuro aquest certificat a Barcelona.



Joan Jaume i Oms, Secretari General del Departament de Territori,

C E R T I F I C O :

Que dono la meva conformitat a la documentació que forma part de l'expedient del Decret llei de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

I, perquè així consti i als efectes oportuns, signo aquest certificat

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA

DECRET LLEI 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

El president de la Generalitat de Catalunya

Sia notori a tots els ciutadans i ciutadanes que el Govern ha aprovat i jo, d'acord amb l'article 67.6.a de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, promulgo el següent

DECRET LLEI

Exposició de motius

I

Les mesures que es proposen en aquest Decret Llei responen a les necessitats de regulació del creixent mercat d'habitatges d'ús turístic que ha proliferat al territori de Catalunya com a conseqüència de la concurrència d'una sèrie de factors, com són l'explosió de la modalitat del turisme urbà, l'aparició de plataformes de comercialització d'allotjaments i el context regulatori de la Unió Europea relatiu a la lliure prestació de serveis, que han estat els detonants i han ajudat a aquesta expansió.

S'ha demostrat que l'aparició del fenomen dels habitatges d'ús turístic té efectes directes sobre la dimensió del mercat de lloguer d'habitatge permanent i habitual. Els habitatges d'ús turístic no es creen com a resultat de la construcció de nous habitatges, sinó que apareixen com a canvis de destí d'habitatges ja existents, fet que implica que l'oferta d'habitatges no és elàstica a curt termini. En conseqüència, el creixement d'habitatges d'ús turístic és una de les causes de disminució del potencial mercat d'habitatges de caràcter permanent i habitual.

La confluència dels diversos factors esmentats i la situació de Catalunya com a destí turístic en l'àmbit europeu afavoreixen el canvi de l'ús residencial dels habitatges a l'ús turístic, fet que comporta una disminució de l'oferta d'habitatges destinats a ús residencial habitual; oferta d'habitatges que, de conformitat amb les dades existents actualment, ja és insuficient per cobrir la demanda residencial habitual existent a Catalunya, i més tenint en compte el creixement poblacional actual de Catalunya, molt per sobre la mitjana europea.

Aquesta situació d'urgència ja ha provocat que de l'ordre del 20 % dels municipis que es relacionen a l'annex d'aquest Decret Llei, i que representen un 50 % de la població d'aquests, ja hagin regulat l'ordenació dels habitatges d'ús turístic, atès que la proliferació d'aquesta modalitat ja ha tingut incidència en l'accés a l'habitatge. Convé destacar que la regulació dels habitatges d'ús turístic no és un fenomen aïllat de Catalunya, sinó que també afecta diverses ciutats i municipis d'Europa i fins i tot dels Estats Units; exemples paradigmàtics en són la recent regulació dels habitatges d'ús turístic a les ciutats de Florència o Nova York.

A aquesta situació descrita de necessitat extraordinària i urgència, s'hi ha afegit la urgència derivada de l'aprovació, el passat 24 de maig, de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (publicada al BOE en data 25 de maig de 2023), que conté una sèrie de mesures per fomentar la congelació o abaratiment dels preus de lloguer a les zones de mercat tensionat i que comporten de forma directa la limitació de l'actualització dels preus de lloguer d'habitatge. En conseqüència, es preveu que la contenció d'aquests preus pot abocar a un èxode dels habitatges que en principi estaven oferts dins del mercat del lloguer d'habitatge habitual cap a d'altres modalitats de tinença, com la propietat, el lloguer turístic o el lloguer de temporada. En aquest sentit, cal tenir en compte que la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, declara zona de mercat residencial tensionat 140 municipis.

Alhora, cal tenir en compte que el fort increment d'habitatges d'ús turístic contribueix a la saturació turística o

CVE-DOGC-A-23311087-2023

el turisme de masses (*overtourism*), que té fortes conseqüències negatives, com el deteriorament de la convivència veïnal, la proliferació d'activitats turístiques i d'oci que trenquen l'equilibri de l'entorn urbà, atès que generen un funcionament anòmal en la zona en no estar destinades a residents locals, la gentrificació turística, la transformació social dels barris a través del deteriorament del paisatge urbà i la saturació de les infraestructures i serveis de la ciutat, entre d'altres. Aquest fet ha obligat el Govern de la Generalitat a adoptar mesures urgents per fer front a l'impacte que aquest increment dels habitatges d'ús turístic suposa, tant per al parc d'habitatges de lloguer com per a la gentrificació o pèrdua d'identitat dels municipis on se situen.

Així mateix, cal tenir en compte que, de conformitat amb l'article 3.4 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i la rehabilitació urbana, article que segons la disposició final segona de la mateixa norma té caràcter de condició bàsica, el sòl vinculat a un ús residencial per l'ordenació territorial i urbanística està al servei de l'efectivitat del dret de gaudir d'un habitatge digne i adequat, en els termes que disposi la legislació en la matèria. En aquest sentit, per tal que els drets i deures compresos en la dita normativa siguin reals i efectius, els poders públics adopten les mesures d'ordenació territorial i urbanística escaients per assegurar el resultat pretès a través dels processos d'ocupació i transformació del sòl.

Per tot el que s'ha exposat, atès que els habitatges d'ús turístic poden sostroure un nombre important d'habitatges del parc residencial habitual previst pel planificador per cobrir les necessitats habitacionals d'un municipi, i atès que una alta concentració d'habitatges d'ús turístic posa en risc l'equilibri de l'entorn urbà, queda palès que el Govern de la Generalitat està no només legitimat sinó també obligat a promoure l'ordenació urbanística necessària per conciliar el destí de determinats habitatges a ús turístic amb la capacitat de prioritzar les necessitats habitacionals i socials d'una població.

D'altra banda, en la mesura que aquest Decret llei estableix un règim d'intervenció prèvia que afecta l'exercici de l'activitat econòmica d'habitatges d'ús turístic que es trobin en els municipis als quals s'aplica, cal justificar que es donen els requisits de l'article 9 de la Directiva 2006/123/CE, del Parlament i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior.

En concret, el règim d'intervenció prèvia que s'estableix consisteix a subjectar a una llicència urbanística prèvia la destinació a l'ús turístic dels habitatges que es trobin en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

Aquesta mesura es basa en la finalitat de lluitar contra l'escassetat de l'habitatge destinat a la residència habitual i permanent de la ciutadania, i en la necessitat d'establir una ordenació urbanística que permeti conciliar la satisfacció del dret a l'habitatge de la ciutadania amb el destí d'alguns habitatges a l'ús turístic i l'exercici de l'activitat econòmica que li és inherent.

En aquest sentit, d'acord amb els considerants 40 i 56 de la Directiva 2006/123/CE, la protecció de l'entorn urbà s'inclou en el concepte de "raons imperioses d'interès general" que permeten justificar l'aplicació d'un règim d'autorització i altres restriccions, amb el benentès que aquest règim no sigui discriminatori i respecti els principis de necessitat i proporcionalitat.

D'altra banda, cal tenir en compte que l'article 26 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya determina que els poders públics han d'establir mesures en normes amb rang de llei per tal de garantir el dret d'accedir a un habitatge digne. Atès que aquest dret és essencial per al desenvolupament amb normalitat de la vida dels ciutadans i ciutadanes, també cal considerar la seva garantia com una raó imperiosa d'interès general, tenint en compte que la jurisprudència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea té declarat que les raons imperioses d'interès general no són *numerus clausus*.

En aquest cas, l'establiment del règim d'intervenció que es preveu en aquest Decret llei compleix les condicions de no discriminació, necessitat i proporcionalitat exigides. Així, en primer lloc, la subjecció a una llicència prèvia per a la destinació dels habitatges a l'ús turístic no comporta cap discriminació per raó de la nacionalitat, atès que s'aplica de manera igualitària a tots els habitatges situats en els municipis que reuneixin les condicions que estableix aquest Decret llei; en segon lloc, es tracta d'una mesura necessària, en tant que els seus requisits es justifiquen per la raó imperiosa d'interès general de garantir que en aquests municipis hi hagi una oferta suficient d'habitatge destinat a l'allotjament permanent i habitual de la ciutadania, el qual s'ha constatat que ha disminuït ostensiblement a causa de la proliferació de l'habitatge d'ús turístic; i, en darrer lloc, és una mesura proporcionada, perquè els requisits del règim de llicència urbanística que s'estableixen són adequats per garantir la realització de l'objectiu que es persegueix i no van més enllà del que és necessari per assolir-lo, ni es poden substituir per altres mesures menys restrictives que permetin obtenir el mateix resultat, atès que un control a posteriori no seria eficaç.

En conseqüència, el Govern de la Generalitat ha d'adoptar mesures urgents per evitar que s'incrementin els canvis d'ús d'habitatge permanent i habitual a habitatge d'ús turístic, com a mínim en aquelles zones on l'accés a l'habitatge ja presenta dificultats i on l'excessiva concentració d'habitatges d'ús turístic comporta que no es

CVE-DOGC-A-23311087-2023

doni compliment al principi de desenvolupament urbanístic sostenible consagrat a la legislació urbanística.

II

El Decret llei s'estructura en tres articles, dues disposicions transitòries, dues disposicions finals i un annex amb la llista dels municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

L'article 1 regula el requisit d'una llicència urbanística prèvia per a la destinació dels habitatges a l'ús turístic, i preveu per a aquesta llicència una durada de cinc anys. Així mateix, l'article 2 refereix els municipis on l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia, i n'instrumenta la identificació mitjançant un annex al Decret llei amb la llista dels municipis on, a data d'entrada en vigor del Decret llei, hi ha problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

El darrer article del Decret llei regula precisament que mitjançant una ordre de la persona titular del departament competent en matèria d'urbanisme, s'ha de determinar la relació dels municipis amb problemes d'accés a l'habitatge. Aquesta ordre, per tant, s'aprova cada cinc anys, amb audiència prèvia als municipis afectats. Pel que fa a les disposicions transitòries, la primera defineix quins municipis presenten problemes d'accés a l'habitatge i quins municipis es troben en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

La segona disposició transitòria regula el règim transitori dels habitatges d'ús turístic en quatre apartats: (i) el primer es refereix als habitatges que ja estan degudament habilitats i ubicats en un dels municipis enumerats en l'annex. En el termini de cinc anys, els titulars d'aquests habitatges han d'obtenir la llicència urbanística d'acord amb el règim establert a la disposició addicional vint-i-setena o bé cessar l'activitat; (ii) el segon preveu una única ampliació de la transitorietat establerta a l'apartat 1 anterior i, per tant, la pròrroga per a l'obtenció de la preceptiva llicència, amb l'acreditació per part del titular de la no compensació de la pèrdua del títol habilitant; (iii) el tercer regula el caràcter indemnitzatori de les pròrrogues i el règim transitori establert en els apartats 1 i 2; (iv) el quart estableix l'aplicació del règim transitori als municipis que s'incorporin de nou a la llista com a conseqüència de posteriors ordres, així com el moment d'inici del còmput del règim transitori.

Pel que fa a les disposicions finals que preveu el Decret llei, la primera respon a la necessitat de modificar el text refós de la Llei d'urbanisme. Aquesta disposició final afegeix una nova lletra, la p, a l'apartat 1 de l'article 187, que regula els actes subjectes a llicència urbanística prèvia, per al destí dels habitatges a ús turístic en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, entesos com aquells que, en el moment de redacció d'aquest Decret llei, presentin una concentració de 5 habitatges d'ús turístic o més per 100 habitants, sense perjudici que el planejament general justifiqui la suficiència de sòl qualificat com a residencial destinat a domicili permanent i habitual, sense poder superar una ràtio de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants.

Així mateix, i vinculada a la modificació anterior, s'afegeix una nova disposició addicional, la vint-i-setena, al text refós de la Llei d'urbanisme; aquesta disposició té per objecte regular el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic en el sentit d'establir que tenen l'obligació de disposar de la corresponent llicència urbanística en determinats municipis, independentment d'altres llicències o autoritzacions que siguin necessàries. Aquesta disposició també estableix que el planejament urbanístic ha de permetre expressament la compatibilitat de l'ús d'habitatge d'ús turístic amb l'ús d'habitatge destinat a domicili habitual i permanent; així mateix, estableix que en cap cas es poden atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants. Finalment, aquesta disposició estableix el mecanisme per actualitzar la relació de municipis en els quals el destí dels habitatges a l'ús turístic requerirà una llicència prèvia, que és a través d'una ordre de la persona titular del departament competent en matèria d'urbanisme, prèvia audiència als municipis.

Finalment, la disposició final segona fixa l'entrada en vigor del Decret llei l'endemà que hagi estat publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

En ús de l'autorització que concedeix l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, de conformitat amb l'article 38 de la Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, a proposta de la consellera de Territori i d'acord amb el Govern,

Decreto:

CVE-DOGC-A-23311087-2023

Article 1

Llicència urbanística prèvia per a la destinació dels habitatges a l'ús turístic

1. Se subjecta al règim de llicència urbanística prèvia la destinació dels habitatges a l'ús turístic en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.
2. Aquesta llicència té una durada de cinc anys, prorrogable per períodes d'igual durada sempre que el planejament urbanístic ho permeti d'acord amb la disposició addicional vint-i-setena del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Article 2.

Municipis on l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia

1. Es detalla, a l'annex d'aquest Decret Llei, la relació de municipis on l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia perquè presenten problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, d'acord amb la disposició transitòria primera.
2. Aquesta relació té una vigència de cinc anys, a comptar de l'entrada en vigor d'aquest decret llei. En tot cas, la relació perdrà vigència en el moment que es publiqui l'ordre que aprovi la relació que la substitueixi.

Article 3

Revisió periòdica

Cada cinc anys, i amb audiència prèvia als municipis afectats, es determina, mitjançant una ordre de la persona titular del departament competent en matèria d'urbanisme, la relació de municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i dels municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

Disposició transitòria primera

Municipis amb problemes d'accés a l'habitatge o en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic

1. Es consideren municipis amb problemes d'accés a l'habitatge aquells on hi hagi necessitats d'habitatge acreditades i que compleixin almenys un dels requisits següents:
 - a) que la càrrega mitjana del cost del lloguer o de la hipoteca al pressupost personal o de la unitat de convivència, més les despeses i subministraments bàsics, superi el trenta per cent dels ingressos mitjans o de la renda mitjana de les llars,
 - b) que en el període dels cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei el preu de lloguer o compra de l'habitatge hagi experimentat un percentatge de creixement acumulat almenys tres punts percentuals superior al percentatge de creixement acumulat de l'índex de preus de consum de Catalunya.
2. Es consideren municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic aquells que presentin una ràtio de 5 o més habitatges d'ús turístic per 100 habitants en el moment de l'aprovació d'aquest Decret Llei.

Disposició transitòria segona

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

1. Els habitatges d'ús turístic degudament habilitats i que estiguin situats en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge, i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, han de disposar d'una llicència urbanística adequada al que disposa la disposició addicional vint-i-setena del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3

CVE-DOGC-A-23311087-2023

d'agost, per poder exercir aquesta activitat en el termini de cinc anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, o bé cessar la seva activitat.

2. Si el titular d'un habitatge d'ús turístic, situat en un dels municipis descrits en l'apartat anterior i degudament habilitats en el moment d'entrada en vigor d'aquest Decret llei, acredita que el règim transitori d'aquesta disposició no compensa la pèrdua del títol habilitant d'habitatge d'ús turístic, pot sol·licitar una única ampliació del règim transitori de fins a cinc anys més. L'ampliació s'ha de sol·licitar a l'ajuntament on s'ubiqui l'habitatge una vegada transcorreguts quatre anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei i abans no finalitzi el període transitori previst a l'apartat 1.

3. El règim transitori previst en els apartats anteriors té, per a tots els afectats, el caràcter d'indemnització per tots els conceptes relacionats amb les modificacions introduïdes per aquest Decret llei en relació amb el nou règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

4. El règim transitori regulat en aquesta disposició també s'aplica als municipis que passin a subjectar de nou els habitatges d'ús turístic a una llicència urbanística prèvia amb l'entrada en vigor de l'ordre corresponent. En aquest supòsit, el termini de cinc anys que preveu l'apartat 1 i el termini per a la sol·licitud de pròrroga que preveu l'apartat 2 s'inicien a partir de l'entrada en vigor de l'ordre en què es designi la llista dels municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i dels municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.

Disposició final primera

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

1. S'afegeix una nova lletra, la *p*, a l'apartat 1 de l'article 187 del Text refós de la Llei d'urbanisme amb la redacció següent:

"p) La destinació dels habitatges a l'ús turístic en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic."

2. S'afegeix una nova disposició addicional, la 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

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

"2. Les llicències urbanístiques d'habitatges d'ús turístic tenen una limitació temporal de cinc anys, prorrogables per períodes d'igual durada, sempre que el planejament urbanístic ho permeti d'acord amb els criteris de l'apartat 1. En cap cas es poden atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants. En l'atorgament de les llicències, i les seves pròrrogues, els municipis han de garantir el compliment dels principis de publicitat, objectivitat, imparcialitat, transparència i concurrència competitiva."

Disposició final segona

Entrada en vigor

Aquest Decret llei entra en vigor l'endemà que s'hagi publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Per tant, ordeno que tota la ciutadania a la qual s'apliqui aquest Decret llei cooperi a complir-lo i que els tribunals i les autoritats a qui pertorqui el facin complir.

CVE-DOGC-A-23311087-2023

Barcelona, 7 de novembre de 2023

Pere Aragonès i Garcia

President de la Generalitat de Catalunya

Ester Capella i Farré

Consellera de Territori

Annex

Relació de municipis on l'habitatge d'ús turístic es troba subjecte al règim de llicència urbanística prèvia

1	Abrera
2	Àger
3	Albons
4	Alcanar
5	Alella
6	Alins
7	Alòs de Balaguer
8	Alp
9	Alt Àneu
10	Altafulla
11	Amposta
12	Arbolí
13	Arenys de Mar
14	Arenys de Munt
15	Argentona
16	Arres
17	Arsèguel
18	Badalona
19	Badia del Vallès

CVE-DOGC-A-23311087-2023

20	Baix Pallars
21	Balaguer
22	Banyoles
23	Barberà del Vallès
24	Barcelona
25	Begur
26	Bellcaire d'Empordà
27	Bellver de Cerdanya
28	Berga
29	Blanes
30	Bolvir
31	Cabanelles
32	Cabrera de Mar
33	Cabrils
34	Cadaqués
35	Calafell
36	Caldes de Montbui
37	Caldes d'Estrac
38	Calella
39	Calldetenes
40	Calonge i Sant Antoni
41	Cambrils
42	Campelles
43	Camprodon
44	Canet de Mar
45	Canovelles
46	Cantallops
47	Capafonts
48	Cardedeu
49	Castell de l'Areny

CVE-DOGC-A-23311087-2023

50	Castell de Mur
51	Castellar de n'Hug
52	Castellar del Riu
53	Castellar del Vallès
54	Castellbisbal
55	Castelldefels
56	Castelló d'Empúries
57	Castell-Platja d'Aro
58	Cava
59	Cerdanyola del Vallès
60	Cervelló
61	Cervera
62	Colera
63	Corbera de Llobregat
64	Cornellà de Llobregat
65	Cornudella de Montsant
66	Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura
67	Cubelles
68	Das
69	Deltebre
70	el Masnou
71	el Papiol
72	el Perelló
73	el Port de la Selva
74	el Prat de Llobregat
75	el Vendrell
76	Es Bòrdes
77	Esparreguera
78	Esplugues de Llobregat
79	Espot

CVE-DOGC-A-23311087-2023

80	Esterri d'Àneu
81	Falset
82	Farrera
83	Figueres
84	Foixà
85	Fontanals de Cerdanya
86	Foradada
87	Garrigoles
88	Gavà
89	Ger
90	Girona
91	Gisclareny
92	Gósol
93	Granollers
94	Gualta
95	Guils de Cerdanya
96	Guissona
97	Igualada
98	Isòvol
99	Josa i Tuixén
100	la Baronia de Rialb
101	la Bisbal d'Empordà
102	la Canonja
103	la Coma i la Pedra
104	la Garriga
105	la Guingueta d'Àneu
106	la Llagosta
107	la Morera de Montsant
108	la Roca del Vallès
109	la Selva de Mar

CVE-DOGC-A-23311087-2023

110	la Seu d'Urgell
111	la Torre de Cabdella
112	la Vall de Boí
113	la Vilella Baixa
114	l'Ametlla de Mar
115	l'Ampolla
116	les Franqueses del Vallès
117	l'Escala
118	l'Hospitalet de Llobregat
119	Llançà
120	Llavorsí
121	Lleida
122	Llinars del Vallès
123	Llívia
124	Lloret de Mar
125	Madremanya
126	Malgrat de Mar
127	Manlleu
128	Manresa
129	Margalef
130	Matadepera
131	Mataró
132	Molins de Rei
133	Mollerussa
134	Mollet del Vallès
135	Molló
136	Montcada i Reixac
137	Montellà i Martinet
138	Montgat
139	Montmeló

CVE-DOGC-A-23311087-2023

140	Montornès del Vallès
141	Mont-roig del Camp
142	Móra la Nova
143	Naut Aran
144	Olesa de Montserrat
145	Olot
146	Palafolls
147	Palafrugell
148	Palamós
149	Palau-sator
150	Palau-saverdera
151	Palau-solità i Plegamans
152	Pals
153	Pardines
154	Parets del Vallès
155	Pau
156	Pineda de Mar
157	Planoles
158	Poboleda
159	Polinyà
160	Porqueres
161	Prades
162	Pratdip
163	Prats i Sansor
164	Premià de Dalt
165	Premià de Mar
166	Puigcerdà
167	Queralbs
168	Rabós
169	Regencós

CVE-DOGC-A-23311087-2023

170	Reus
171	Rialp
172	Riner
173	Ripoll
174	Ripollet
175	Riu de Cerdanya
176	Roda de Berà
177	Roquetes
178	Roses
179	Rubí
180	Rupià
181	Rupit i Pruit
182	Sabadell
183	Salou
184	Salt
185	Sant Adrià de Besòs
186	Sant Andreu de Llavaneres
187	Sant Boi de Llobregat
188	Sant Celoni
189	Sant Climent de Llobregat
190	Sant Cugat del Vallès
191	Sant Esteve Sesrovires
192	Sant Feliu de Guíxols
193	Sant Feliu de Llobregat
194	Sant Fost de Campsentelles
195	Sant Fruitós de Bages
196	Sant Jaume de Frontanyà
197	Sant Joan Despí
198	Sant Just Desvern
199	Sant Mori

CVE-DOGC-A-23311087-2023

200	Sant Pere de Ribes
201	Sant Pere Pescador
202	Sant Pol de Mar
203	Sant Quirze del Vallès
204	Sant Sadurní d'Anoia
205	Sant Vicenç de Montalt
206	Sant Vicenç dels Horts
207	Santa Coloma de Cervelló
208	Santa Coloma de Farners
209	Santa Coloma de Gramenet
210	Santa Cristina d'Aro
211	Santa Margarida de Montbui
212	Santa Perpètua de Mogoda
213	Santa Susanna
214	Sarrià de Ter
215	Senterada
216	Setcases
217	Sitges
218	Siurana
219	Solsona
220	Sort
221	Susqueda
222	Tarragona
223	Tàrrrega
224	Tavertet
225	Teià
226	Terrassa
227	Tiana
228	Tiurana
229	Tona

CVE-DOGC-A-23311087-2023

230	Torelló
231	Torredembarra
232	Torrelles de Llobregat
233	Torrent
234	Torroella de Fluvià
235	Torroella de Montgrí
236	Tortosa
237	Toses
238	Tossa de Mar
239	Tremp
240	Ullastret
241	Urús
242	Vall de Cardós
243	Vallirana
244	Vall-llobrega
245	Valls
246	Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant
247	Ventalló
248	Vic
249	Vielha e Mijaran
250	Viladecans
251	Vilafranca del Penedès
252	Vilallonga de Ter
253	Vilamaniscle
254	Vilamòs
255	Vilanova del Camí
256	Vilanova i la Geltrú
257	Vila-seca
258	Vilassar de Dalt
259	Vilassar de Mar

CVE-DOGC-A-23311087-2023

260	Vilaür
261	Vilopriu
262	Vinyols i els Arcs

(23.311.087)

Ordre d'inserció al DOGC per a iniciatives aprovades pel Govern (expedient SIG)**Dades del subjecte ordenant ¹**

Nom	Cognoms
Queralt	Camps Pujol
Càrrec	
Advocada en cap	
Departament impulsor	Expedient SIG
Territori	SIG23TER1594

Objecte

D'acord amb l'art. 12 del Decret 152/2020, de 29 de desembre, pel qual es regula el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, ORDENO la inserció al DOGC del document següent:
Decret llei de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

SOL·LICITO:

- ☐ La publicació en el termini ordinari de dos dies hàbils a comptar de l'endemà de la data d'aprovació del Govern, d'acord amb l'article 14.2 del Decret 152/2020, de 29 de desembre.
- ☒ Altres supòsits (*veieu nota al peu*) ²

Data de publicació 08/11/2023

Justificació

Assegurar l'efectivitat de les polítiques de millora de l'accés a l'habitatge que preveu la legislació autonòmica i minorar la pèrdua d'eficàcia de les normes autonòmiques que pretenen millorar l'accés als habitatges de lloguer, d'acord amb les raons d'urgència que preveu el decret llei que s'aprova.

Informació requerida per l'EADOP

El document, respecte del qual s'ordena la inserció en el DOGC, té caràcter: (*Camp obligatori*)

- ☒ Normatiu ☐ No normatiu

¹ D'acord amb l'article 13 del Decret 152/2020, de 29 de desembre: "13.1 La facultat per ordenar la inserció al DOGC dels documents de l'Administració de la Generalitat de Catalunya correspon indistintament a la persona titular del departament que els impulsi, o la persona titular de la secretaria general o de la secretaria sectorial del departament impulsor, o a les persones que estiguin autoritzades per les anteriors.

² D'acord amb l'article 14.2 del Decret 152/2020, de 29 de desembre: "Els documents que aprovi el Govern i es trametin al DOGC per a la seva publicació es publiquen en el termini ordinari de dos dies hàbils a comptar de l'endemà de la data d'aprovació del Govern, llevat que en l'ordre d'inserció es justifiqui un termini diferent".

Adicionalment, d'acord amb l'article 7.5 de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, la publicació de documents en el DOGC s'ha de fer en el termini màxim de 10 dies des de la recepció de l'ordre d'inserció.

Informació bàsica sobre protecció de dades del tractament "Gestió d'ordres d'inserció al DOGC"

Responsable del tractament: Entitat Autònoma del Diari Oficial i de Publicacions

Finalitat del tractament: gestió administrativa, comptable i fiscal de les ordres d'inserció de documents al DOGC i gestió del registre d'autoritats i personal facultat per trametre-les

Legitimació: missió realitzada en interès públic d'acord amb la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya

Persones destinatàries: les dades es comunicaran a les persones encarregades de tractament que proveeixen els serveis TIC per compte del responsable del tractament. Les dades no es comunicaran a altres categories de persones destinatàries, excepte en els casos previstos per la llei

Drets de les persones interessades: podeu sol·licitar l'accés i la rectificació de les vostres dades, així com la supressió o la limitació del tractament quan sigui procedent. Procediment per exercir els vostres drets a la [pàgina web de l'EADOP](#)

Informació addicional: [enllaç](#)