

MANIFEST SOL·LICITANT L'ATURADA DEL DECRET LLEI DE REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC, APROVAT PEL GOVERN DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA.

Molts municipis turístics així com sectors empresarials i professionals de l'apartament turístic han manifestat la seva preocupació davant el Decret Llei aprovat pel Govern de la Generalitat de Catalunya, que pretén regular els habitatges d'ús turístic (HUT's) mitjançant l'obtenció d'una llicència urbanística prèvia i una autorització per a 5 anys renovables, condicionat.

D'entrada, els 262 ajuntaments d'aquests municipis afectats pel Decret, hauran de modificar el seu planejament per tal recollir la possibilitat d'acollir pisos turístics sense sobrepassar els 10 pisos turístics per 100 habitants empadronats; cosa que perjudica molts municipis de costa i d'interior que no solament no podran concedir noves llicències, sinó que es veuran obligats a reduir significativament el parc d'habitatge turístic, tot afectant negativament les seves corresponents economies locals.

Impacte econòmic.

Abans d'entrar en matèria sobre la legalitat i ús indegut del DLL, caldria abans considerar l'impacte i la incidència real de les restriccions imposades als HUT sobre l'economia dels municipis.

Si observem les dades de l'estudi de l'Observatori de l'Habitatge d'Ús Turístic de 2022, la regulació posaria clarament en risc la vitalitat del sector turístic de l'apartament i, de retruc, també tindria un impacte sobre la dinàmica d'altres sectors turístics i, en general, sobre l'estabilitat econòmica i la sostenibilitat laboral dels municipis afectats.

Segons l'estudi, el sector de l'HUT representa a Catalunya el 39'4% de tota l'oferta allotjativa, el que demostra la seva importància en la sostenibilitat de la nostra indústria turística. Però hi ha dades més determinants que ens indiquen el greu perjudici que suposa aquesta regulació de la Generalitat: en primer lloc, remarcar, quant al perfil de client, que un 24% dels usuaris d'habitatge turístic s'allotgen en el període de setembre a novembre, i que la franja d'edat més important se situa entre els 55 als 64 anys, essent en un 75'3% famílies i parelles.

Amb relació a les motivacions per viatjar, les escapades a la natura, la platja i les visites culturals són els principals reclams, si bé acompanyats de la gastronomia i l'enoturisme. I sobre l'impacte econòmic, la despesa directa en lloguer d'un habitatge turístic suposa un 25'7% del total, mentre que la despesa de l'estada se situa en el 74'3%, sobretot en compres i serveis que s'hi destina el 56%. Per tant, no podem negar la importància dels HUT en la generació de riquesa i activitat econòmica, amb gran incidència en el comerç, la restauració i d'altres negocis turístics de proximitat.

Ens ajuda clarament al repte de la desestacionalització i al manteniment i desenvolupament del teixit empresarial i comercial.

En aquest sentit, les conseqüències negatives per a l'economia local són evidents amb un impacte directe en els ingressos de petits propietaris d'HUT i indirecte sobre l'economia turística, amb una consegüent pèrdua de negoci, de competitivitat i de llocs de treball.

Per tant, la justificació de la Generalitat de fer passar aquesta regulació com una mesura per resoldre el problema de l'accés a l'habitatge no té cap fonament quan una gran majoria dels habitatges turístics són segones residències que ho seguiran essent un cop s'apliqui la normativa, i que només fomentarà habitatges buits i més economia submergida, i un perjudici per comerços, restaurants i altres empreses i negocis.

Aquest escenari deixa clar que per part del Govern de la Generalitat hi ha hagut una manca de sensibilitat, de diàleg i de consens amb el sector, i no s'han tingut en compte les particularitats i la idiosincràsia de cada municipi i l'impacte sobre la seva economia. En cap cas una norma concreta i uniforme com la imposada pel Govern pot ser la solució per legislar en municipis amb casuístiques tan diferents. Per tant, s'ha comès una absoluta deixadesa a l'hora d'abordar i analitzar amb rigorositat l'impacte abans de prendre una decisió que es preveu precipitada i de nul·la efectivitat, perquè no resoldrà el problema del lloguer d'habitatge si no s'afronta amb decidides polítiques actives de foment de l'habitatge públic, social i assequible.

D'altra banda, han de ser les entitats locals, per respecte a la seva autonomia municipal, com a institucions competents en l'ordenació i organització del seu territori i qui millor coneix la seva realitat socioeconòmica, les qui han de determinar i regular el nombre d'HUT's, per tal de garantir el bon funcionament i l'equilibri de les seves respectives economies.

Vulneració de la legalitat.

Diversos informes i valoracions de destacats juristes, així com sentències del TS, posen en dubte que la nova regulació sigui adequada i legal per regular el que pretén, ja que **atenta directament contra el principi d'autonomia local envaint competències urbanístiques pròpies dels municipis, i vulnera el principi constitucional de seguretat jurídica**, reconeguts ambdós a l'Estatut d'Autonomia de Catalunya i a la Constitució; ja que no es puntualitzen quins criteris s'empraren per fer cessar les activitats quan se sobrepassi el citat topall de 10 pisos turístics per 100 habitants empadronats. La regulació que estableix el Decret llei comporta un canvi substancial i molt inestable del marc regulador aplicable des del 2010 als habitatges d'ús turístic, i això també conculca clarament el principi de seguretat jurídica.

Per altra part, el contingut de la nova normativa també **envaeix diverses competències exclusives estatals**, ja que suposa un obstacle a la llibertat d'empresa i de l'activitat econòmica, i genera un règim de control administratiu molt més intens que a la resta del territori. A més, deroga de facto la Llei de Turisme; modifica la Llei de l'Habitatge i vulnera el repartiment competencial.

Les restriccions que imposa la nova normativa **tampoc compleixen amb els requisits exigibles per la Unió Europea** quant a la limitació de la llibertat de prestació de serveis segons la Directiva de Serveis. La substitució del règim de declaració responsable pel de llicència urbanística prèvia és discriminatòria respecte d'altres operadors d'establiments d'allotjament turístic d'àmbit nacional i internacional. Tot plegat viola el principi d'igualtat entre municipis i territoris.

També s'incorre en un **ús indegut i injustificat de la figura del decret llei**, perquè no està permès regular amb aquesta figura els drets de propietat i la llibertat d'empresa; i es podria també **qüestionar la constitucionalitat de l'esmentat DLL** perquè no hi ha una vinculació clara i directa entre la "necessitat extraordinària i urgent" de protegir el dret a l'habitatge i la limitació d'habitatges d'ús turístic.

En primer lloc, perquè es requereix a cada municipi un desenvolupament posterior del planejament urbanístic donant un termini de 5 anys per fer-ho; i perquè el mateix informe del CGE, critica que la informació presentada per la Generalitat no es refereix a una realitat fàctica preexistent, d'un increment desmesurat HUTs, sinó a "estimacions plausibles".

En aquest mateix sentit també ha suposat **prescindir de qualsevol tràmit que permeti la participació ciutadana** i l'exercici dels drets de participació pública en la redacció de la norma.

Per altra part, la regulació del Govern posa en evidència que existeix vulneració del dret de propietat quan en el mateix informe del CGE es reconeix la indemnització. En aquest sentit, com bé s'expressen sentències del TEDH sobre la matèria, les llicències atorgades són susceptibles de conformar aquest dret de propietat, per la qual cosa es podria tractar d'**una expropiació encoberta de les llicències d'habitatges d'ús turístic** (atorgades abans de l'entrada en vigor del Decret), i per tant **haurien de ser indemnitzades** amb compensacions de caràcter econòmic, i no allargant 5 anys les llicències ja atorgades. Com que el nou Decret llei no preveu aquesta indemnització ni els requisits de l'expropiació, incorre en un altre vici d'inconstitucionalitat.

Per tot el que s'ha exposat, els municipis sota signants acorden presentar aquest MANIFEST amb els següents acords:

1.- Instar al govern de la Generalitat que deixi sense efecte l'esmentat Decret Llei fins a arribar a un consens amb els municipis afectats i els sectors dels HUT, on es clarifiquin l'abast i els criteris de la normativa, tenint en compte la diversitat i les particularitats territorials i locals.

2.- Instar al govern de la Generalitat que, per tal d'arribar a aquest consens i abans del trasllat del Decret Llei a tramitació i validació en seu parlamentària, dugui a terme una consulta prèvia obrint un procés d'estudi i de diàleg amb participació de totes les entitats i organismes que representen els interessos del sector dels HUT, així com també dels municipis turístics de costa i interior, per tal de consensuar un sistema de regulació més específic donades les diferències amb les grans ciutats.

3.- Vista la possibilitat que aquest Decret Llei pugui incórrer en manifestes il·legalitats i vicis d'inconstitucionalitat, donem suport a les iniciatives administratives i jurídiques que presentin municipis i entitats o organismes que representen el sector dels HUT, per tal de clarificar la legalitat de la normativa i les possibles reclamacions patrimonials per part dels propietaris afectats, derivades de l'entrada en vigor del Decret.

4.- Reclamar al Govern de la Generalitat que en els futurs criteris de càlcul de l'afectació de la regulació no s'utilitzi només la base de la població empadronada sinó també la base real de la població flotant i/o vacacional.

5.- Establir una relació de causalitat directa entre el nombre d'habitatges d'ús turístic i la disponibilitat, assequibilitat i accessibilitat a l'habitatge és una forma enganyosa de plantejar la situació; i per això sol·licitem un enfocament real i responsable de la Generalitat, instant a l'execució de noves promocions d'habitatge públic.

Representants dels municipis que signen el manifest

Nom i cognoms, càrrec i signatura:

Barcelona, 13 de desembre de 2023