

Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic (Text refós per LesLleis.com)

Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius
 - Article 1. *Introducció de la disposició addicional quarta a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*
 - Article 2. *Introducció de la disposició transitòria cinquena a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme*

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 14 de setembre del 2022 ha aprovat la següent:

Llei 32/2022, del 14 de setembre, per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic

Exposició de motius

El principi de sostenibilitat, a bastament articulat pels Objectius de desenvolupament sostenible (ODS) instaurats a través de l'Agenda 2030, aprovada per l'Assemblea General de les Nacions Unides mitjançant la Resolució número 70/1, del 25 de setembre del 2015, ha d'emmarcar l'actuació dels poders públics en tots els àmbits de les seves competències. També comporta que les accions promogudes per aquestes institucions han de satisfer les necessitats de la generació actual, sense comprometre la capacitat per atendre les de les generacions futures, en el sentit més ampli, i en relació amb tots els aspectes en els àmbits socials, ambientals i econòmics.

Aquest principi ha estat incorporat a l'ordenament jurídic andorrà a través de diferents instruments normatius. A títol d'exemple, poden esmentar-se la Llei 21/2018, del 13 de setembre, d'impuls de la transició energètica i del canvi climàtic (Litecc), i la Llei 7/2019, del 7 de febrer, de conservació del medi natural, de la biodiversitat i del paisatge.

Així mateix, el 23 de març del 2011, el Principat d'Andorra va signar el Conveni europeu del paisatge, i el 27 d'abril del 2011, el Govern va aprovar l'Estratègia nacional del paisatge –amb l'aprovació d'una nova Estratègia prevista per a finals d'aquest any–, en un reconeixement inequívoc del rol essencial que té el paisatge en el benestar individual i col·lectiu.

Paral·lelament, però, en els darrers anys el desenvolupament urbanístic ha evidenciat un increment desmesurat de l'activitat de promoció immobiliària; aquest augment pot incidir negativament en els objectius de creixement equilibrat i sostenible que han marcat l'agenda nacional, cosa que genera una preocupació especial atesa la tensió que desencadena sobre la capacitat dels recursos naturals, dels serveis i de les infraestructures necessàries per garantir el nivell de qualitat de vida del qual disposen els ciutadans.

Adicionalment, la crisi energètica actual representa un repte d'unes magnituds substancials per a la resiliència del país i atesta l'especial fragilitat dels petits estats.

En vista de les consideracions anteriors, resulta indispensable promoure les mesures necessàries per assegurar el creixement sostenible de l'activitat urbanística. Per aquest motiu, a través d'aquesta Llei es modifica la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000 (en endavant, la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme), amb l'objectiu de promoure un procés d'estudi que permeti redefinir les polítiques urbanístiques. Aquest procés ha d'estar emmarcat en les possibilitats i capacitats de les infraestructures i els serveis públics actuals i en el respecte i la protecció de l'entorn natural.

En virtut de la modificació en qüestió, que es vehicula a través de la incorporació d'una disposició addicional, els comuns, en el termini màxim d'un any a partir de l'entrada en vigor de la Llei, han d'elaborar un estudi de capacitat de càrrega màxima de les seves parròquies respectives. Alhora, ha d'incorporar les conclusions resultants de les planificacions i els estudis efectuats pel Govern, particularment pel que fa a la sostenibilitat dels recursos i del medi natural, i a la capacitat de les infraestructures i les instal·lacions nacionals. De forma correlativa, s'estableix que els comuns han d'adaptar els seus plans d'ordenació i urbanisme parroquial a les conclusions que dimanin dels estudis de capacitat de càrrega màxima parroquial.

Per tal d'establir una coordinació adequada entre les actuacions parroquials i la política urbanística nacional i fer que siguin compatibles,

segons el mandat legal contingut a la mateixa Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, el Govern ha d'informar amb caràcter preceptiu i vinculant de l'estudi de capacitat de càrrega màxima parroquial. L'Executiu –també amb la voluntat de preservar aquesta coordinació– ha d'aportar les dades, les informacions i els informes de què disposi i que siguin requerits pels comuns per tal d'elaborar els seus estudis parroquials. Així mateix, en virtut del principi de coordinació territorial supracomunal, s'estableix que el Govern, a través de les directrius d'ordenació, ha de fixar i desenvolupar els criteris que han de prendre en consideració els comuns per dur a terme els seus informes. Al respecte, convé recordar que l'apartat 6 de l'article 4 de la Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns, del 4 de novembre del 1993, determina que la definició de la política urbanística de cada parròquia s'ha d'efectuar dins del marc de la política urbanística general de l'Estat.

A més a més, i amb l'objectiu d'evitar que es consagrin situacions irreversibles que dificultin o impossibilitin materialitzar els resultats i les conclusions que dimanin dels estudis de capacitat de càrrega màxima parroquial, s'introdueix una disposició transitòria a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, per regular el règim de concessió d'autoritzacions en matèria d'urbanisme aplicable durant el període en què els comuns han de dur a terme els estudis de capacitat de càrrega màxima parroquial i la correlativa adaptació dels seus plans d'ordenació i urbanisme parroquial.

Durant aquest període, l'aprovació de nous plans parcials, de projectes d'urbanització, i l'atorgament de llicències d'edificació d'obres de nova planta d'edificacions i d'instal·lacions de tota mena resten sotmesos a l'obtenció d'un informe favorable dels ministeris competents en matèria d'urbanisme i medi ambient. Aquests ministeris han d'avaluar la incidència del projecte objecte de la sol·licitud sobre la capacitat de càrrega de les infraestructures, els serveis i les instal·lacions actuals, basant-se en la hipòtesi que els projectes sobre sòl urbà consolidat i els plans parcials autoritzats amb anterioritat han estat íntegrament edificats. No s'incorporen els plans especials, atès que es tracta d'instruments que tenen per objecte actuacions urbanístiques justificades per l'interès públic.

Ara bé, i considerant la tensió que experimenta actualment el mercat de lloguer d'habitatges residencials, segons es comentarà més endavant, s'exclouen de l'obligatorietat d'obtenir l'informe favorable abans referit, entre altres projectes, els relatius a la construcció d'habitatges unifamiliars i d'habitatges plurifamiliars en règim de lloguer.

Tenint en compte que els criteris per emetre l'informe favorable s'han de desenvolupar a través de les directrius d'ordenació, s'estableix expressament que, durant el període que transcorri entre l'entrada en vigor d'aquesta Llei i l'entrada en vigor de la modificació de les directrius d'ordenació, se suspèn l'aprovació de nous plans parcials, de projectes d'urbanització, i l'atorgament de llicències d'edificació d'obres de nova planta d'edificacions i d'instal·lacions de tota mena. Aquesta suspensió no és aplicable en cas que la sol·licitud de llicència es refereixi a algun dels supòsits referits al paràgraf anterior, i amb el benentès que les sol·licituds presentades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'han de tramitar de conformitat amb la normativa vigent abans de la data esmentada, segons el que determina la disposició transitòria primera.

Altrament, aquesta Llei també incorpora mesures en matèria de sostenibilitat del turisme. En efecte, l'activitat turística, que és indubtablement un dels pilars socioeconòmics del Principat d'Andorra, ha d'estar necessàriament emmarcada en el principi de sostenibilitat i en els Objectius de desenvolupament sostenible esmentats anteriorment.

Seguint les consideracions de l'Organització Mundial del Turisme pel que respecta al turisme sostenible, les estratègies en aquesta matèria han de prendre en consideració les repercussions econòmiques, socials i mediambientals d'aquest sector, actuals i futures, les quals, a més, han de permetre satisfer les necessitats dels visitants, de la indústria, de l'entorn i de les comunitats amfitriones. Conseqüentment, el desenvolupament sostenible del turisme també ha de tenir en compte les necessitats de la població del país d'acollida dels visitants.

Pel que fa a l'activitat turística nacional, s'ha de remarcar que el sector dels habitatges d'ús turístic ha experimentat un creixement exponencial en els darrers anys. En efecte, i com es palesava a l'exposició de motius de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic (en endavant, la Llei 16/2017), en el període comprès entre els anys 2010 i 2015, els apartaments moblats per a vacances, seguint la terminologia vigent en aquell moment, van presentar un augment del 104%.

Tanmateix, va ser l'únic grup entre les diferents modalitats d'allotjament turístic que va evidenciar un increment tan significatiu; un creixement que va superar amb escreix l'experimentat pel nombre de pernoctacions durant el mateix període, el qual únicament va pujar un 25%.

Aquesta tendència alcista va continuar amb posterioritat al 2015. De fet, entre els anys 2010 i 2016, el nombre de llits classificats sota aquesta modalitat d'allotjament turístic va presentar un increment del 131,7%.

Encara més, l'augment del nombre de llits classificats sota la modalitat d'habitatge d'ús turístic s'ha mantingut d'ençà de l'aprovació de la Llei 16/2017, tot i les nombroses millores introduïdes per aquesta norma en relació amb la regulació d'aquest sector.

Així doncs, els habitatges d'ús turístic són l'única modalitat d'allotjament turístic que ha experimentat un creixement entre els anys 2017 i 2021, i a la finalització del període en qüestió representaven gairebé el 28% del total dels llits classificats. Altrament, l'any 2021 es van donar d'alta 144 nous habitatges d'ús turístic, mentre que el primer trimestre del 2022 es van donar d'alta 41 nous allotjaments turístics sota aquesta modalitat.

Com s'ha avançat anteriorment, durant els darrers anys el mercat de lloguer d'habitatges residencials ha estat subjecte a una elevada tensió des del punt de vista de l'oferta disponible. Aquesta circumstància s'ha vist agreujada per l'impacte social i econòmic de la crisi sanitària ocasionada pel coronavirus SARS-CoV-2, la qual ha generat més incertesa en aquest mercat.

Aquesta situació ha comportat l'adopció de nombroses normes de rang legal, totes destinades a garantir el dret a un habitatge digne. A títol merament enunciatiu i pel que fa als darrers anys, poden esmentar-se la Llei 23/2019, del 12 de desembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments d'habitatge i per millorar el poder adquisitiu; la Llei 15/2020, del 26 de novembre, de mesures urgents en matèria d'arrendaments de finques urbanes i de millora del poder adquisitiu; la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge; i la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de mesures de protecció i de flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu.

Ara bé, tenint en compte el mandat contingut a l'article 33 de la Constitució, que estableix que els poders públics han de promoure les condicions necessàries per fer efectiu el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne, i tenint en compte també que la sostenibilitat del turisme comporta que aquesta activitat ha de desenvolupar-se d'una manera que assegurï l'equilibri entre el creixement i l'evolució del sector i les necessitats de la població nacional, és necessari fer un pas més per tal d'alleugerir la tensió, des de la vessant de l'oferta, a la qual es troba confrontat el mercat de lloguer d'habitatges residencials.

És per aquestes raons que, a través de l'article 3 d'aquesta Llei, s'estableix la suspensió temporal de l'atorgament de noves autoritzacions d'habitatges d'ús turístic en apartaments i estudis, previstes a l'article 35 de la Llei 16/2017, i la consegüent suspensió de la inscripció de noves altes d'habitatges d'ús turístic en aquest tipus d'habitatges al Registre d'Habitatges d'Ús Turístic, regulat a l'article 40 de la mateixa Llei. Aquestes suspensions es preveuen únicament en relació amb els apartaments i estudis, atès que es tracta de la tipologia d'habitatges que té una tendència més gran a integrar-se en el mercat de lloguer d'habitatges residencials. A més, es preveu una excepció en cas que la persona interessada acreditï que l'habitatge compleix els requisits per ser classificat en la categoria de cinc estrelles. Aquesta excepció, així com el fet que el règim de suspensió temporal no s'aplica als allotjaments atípics, també permetrà potenciar la qualitat del sector turístic.

La suspensió temporal referida es preveu per un termini de dos anys a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. El termini de dos anys ha de permetre assolir dos objectius. D'una banda, incentivar que durant aquest període un nombre considerable d'apartaments i estudis no es destini al mercat d'habitatges d'ús turístic i s'integri al mercat de lloguer d'habitatges residencials; i, d'altra banda, analitzar el resultat de l'estudi previst a la disposició final primera d'aquesta Llei, relatiu a la capacitat de càrrega turística del país, i a les mesures necessàries per garantir la sostenibilitat i la qualitat del sector turístic.

L'estudi en qüestió, que ha de ser elaborat pel Govern en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, ha d'incorporar l'avaluació de les repercussions actuals i futures, econòmiques i socials, de l'activitat turística, tenint en compte les necessitats de la població nacional, dels operadors turístics i dels visitants, així com les consideracions mediambientals resultants de l'estudi de la capacitat de càrrega del medi natural, previst a la Resolució del Consell General del 25 de setembre del 2020.

Seguidament, mitjançant l'article 4 d'aquesta Llei, s'introdueix una modificació a la Llei 16/2017, amb l'objectiu de precisar que el canvi de propietari d'un habitatge d'ús turístic, per motiu de compravenda, comporta la cancel·lació automàtica de la inscripció de l'habitatge al Registre d'Habitatges d'Ús Turístic; i, si escau, la consegüent obligació de sol·licitar novament les preceptives autorització prèvia i alta prop del Registre referit per poder explotar l'habitatge sota aquesta modalitat d'allotjament turístic. Amb la finalitat d'assegurar l'efectivitat d'aquesta disposició, s'imposa al venedor l'obligació de notificar al Registre la compravenda efectuada en el termini màxim d'un mes.

A través dels articles 5 i 6 d'aquesta Llei, que modifiquen, respectivament, els articles 69 i 70 de la Llei 16/2017, es tipifica com a infracció greu l'incompliment per part del venedor de l'obligació de notificar al Registre la compravenda efectuada en el termini indicat anteriorment.

Aquest nou règim ha de permetre que, en cas de compravenda, es garanteixi el compliment efectiu dels requisits legalment establerts per explotar els habitatges d'ús turístic i, particularment, pel que respecta a les obligacions a càrrec del propietari de l'habitatge davant de la respectiva comunitat de propietaris, i alhora també ha de permetre impulsar la integració d'aquests habitatges al mercat de lloguer d'habitatges residencials.

Finalment, per regular les situacions de transitorietat que pugui generar l'aprovació d'aquesta Llei, es preveu, d'una banda, que tant les sol·licituds d'aprovació de nous plans parcials, de projectes d'urbanització, i d'atorgament de llicències d'edificació d'obres de nova planta d'edificacions i d'instal·lacions de tota mena com les sol·licituds de modificació del titular d'un habitatge d'ús turístic presentades abans de l'entrada en vigor de la Llei, s'hagin de tramitar de conformitat amb la normativa vigent abans de la data esmentada; i, d'altra banda, que les noves sol·licituds d'autorització d'habitatges d'ús turístic en apartaments i estudis que s'hagin presentat abans de l'entrada en vigor de la Llei i que no s'hagin resolt a la data referida s'hagin d'autoritzar i els habitatges d'ús turístic objecte de les sol·licituds s'hagin d'inscriure al Registre d'Habitatges d'Ús Turístic, sempre que es compleixin els requisits previstos a la Llei 16/2017 i a la seva normativa de desenvolupament.

La Llei per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic consta de sis articles, dos disposicions transitòries i quatre disposicions finals.

Article 1. Introducció de la disposició addicional quarta a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme

S'introdueix la disposició addicional quarta a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, que queda redactada de la manera següent:

LesLleis.com

"Disposició addicional quarta. Capacitat de càrrega màxima parroquial i adaptació dels plans d'ordenació i urbanisme

parroquial

1. A l'efecte que l'edificabilitat global de cada parròquia, que els comuns han de fixar de conformitat amb el que preveuen l'apartat 1 de l'article 23 i la lletra c de l'article 71 d'aquesta Llei, s'adeqüi als principis de sostenibilitat ambiental, econòmica i social, i no comprometi la conservació del medi natural, la sostenibilitat dels recursos i la capacitat de les infraestructures i les instal·lacions nacionals, els comuns han d'elaborar un estudi de capacitat de càrrega màxima de les parròquies respectives, en el termini màxim d'un any a comptar de l'entrada en vigor de la Llei per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic.

2. Per elaborar els estudis respectius de capacitat de càrrega màxima parroquial, els comuns han de prendre en consideració les conclusions resultants de les planificacions i els estudis efectuats pel Govern en els àmbits de la seva competència i, en particular, les relatives a la sostenibilitat dels recursos i del medi natural, i a la capacitat de les infraestructures i instal·lacions nacionals.

3. El Govern, a través de les directrius d'ordenació, ha d'establir i desenvolupar els criteris que han de tenir en compte els comuns per elaborar els estudis respectius.

4. A l'efecte de garantir la coordinació adequada i la compatibilitat entre les actuacions parroquials i la política urbanística nacional:

- a) El Govern ha d'aportar les dades, les informacions i els estudis de què disposi i que siguin requerits pels comuns per elaborar els estudis respectius de capacitat de càrrega màxima parroquial.
- b) El Govern ha d'informar, amb caràcter preceptiu i vinculant, sobre els estudis de capacitat de càrrega màxima parroquial abans que el comú corresponent els aprovi definitivament.

5. Els plans d'ordenació i urbanisme parroquial s'han d'adaptar a les conclusions de l'estudi de capacitat de càrrega màxima parroquial pel procediment d'adaptació regulat per l'apartat 3 de l'article 105 d'aquesta Llei."

Article 2. Introducció de la disposició transitòria cinquena a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme

S'introdueix la disposició transitòria cinquena a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, que queda redactada de la manera següent:

"Disposició transitòria cinquena. Règim transitori aplicable fins a l'adaptació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial i fins a la modificació de les directrius d'ordenació

1. Mentre no hagi estat aprovada i publicada al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra* l'adaptació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial prevista a l'apartat 5 de la disposició addicional quarta d'aquesta Llei, l'aprovació de nous plans parcials, de projectes d'urbanització, i l'atorgament de llicències d'edificació d'obres de nova planta d'edificacions i d'instal·lacions de tota mena queden condicionats a l'obtenció d'un informe favorable per part dels ministeris competents en matèria d'urbanisme i medi ambient.

2. Per emetre l'informe referit a l'apartat anterior, els ministeris competents en matèria d'urbanisme i medi ambient han de valorar, d'acord amb la informació de què disposen, la incidència del projecte objecte de la sol·licitud d'autorització sobre la capacitat de càrrega de les infraestructures i les instal·lacions referides a la disposició addicional quarta d'aquesta Llei, a l'efecte d'avaluar si poden cobrir suficientment les necessitats resultants del desenvolupament urbanístic de la unitat d'actuació i/o de la parcel·la que s'ha d'edificar, sobre la hipòtesi que els projectes sobre sòl urbà consolidat autoritzats amb anterioritat i els plans parcials autoritzats (que ja tinguin el projecte d'urbanització aprovat) també amb anterioritat hagin estat íntegrament edificats.

3. Sense perjudici del que estableix l'apartat 1 anterior, resten excloses de l'obligació d'obtenir l'informe previst als apartats anteriors les sol·licituds relatives als projectes referents a:

- a) La construcció d'habitatges unifamiliars.
- b) La construcció d'habitatges plurifamiliars en règim de lloguer, sempre que tots els habitatges de l'immoble es destinin a lloguer residencial durant un període mínim de deu anys, amb l'excepció d'una unitat immobiliària per a l'habitatge principal del propietari de l'edifici i de les unitats immobiliàries destinades a l'habitatge principal de familiars fins al segon grau de consanguinitat. La venda d'alguna de les unitats immobiliàries de l'edifici, o el fet que deixin de destinar-se al lloguer residencial abans de la finalització del període mínim de deu anys, llevat de les excepcions esmentades, es considera infracció greu de conformitat amb l'apartat 3 de l'article 155 i a l'efecte del que preveu l'article 158 d'aquesta Llei.
- c) Les obres d'ampliació d'edificis, d'enderrocament i reconstrucció d'immobles, les obres de rehabilitació o de reforma d'edificis, les derivades dels canvis d'usos i la modificació de projectes autoritzats.

4. El Govern, a través de les directrius d'ordenació, ha d'establir i desenvolupar els criteris que han de prendre en consideració els ministeris competents en matèria d'urbanisme i medi ambient per emetre l'informe previst als apartats 1 i 2 anteriors. Tanmateix, el Govern, a través de les directrius d'ordenació, pot establir de forma motivada i justificada supòsits addicionals als previstos a l'apartat 3, en relació amb l'exclusió de l'obligació d'obtenir l'informe favorable per part dels ministeris competents en matèria d'urbanisme i medi ambient.

5. Durant el període que transcorri entre l'entrada en vigor de la Llei per a la promoció de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i del turisme, i de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, i de la Llei 16/2017, del 13 de juliol, general de l'allotjament turístic, i l'entrada en vigor de la modificació de les directrius d'ordenació, se suspèn l'aprovació de nous plans parcials, de projectes d'urbanització, i l'atorgament de llicències d'edificació d'obres de nova planta d'edificacions i d'instal·lacions de tota mena.

Aquesta suspensió no és aplicable en cas que la sol·licitud de llicència es refereixi a algun dels supòsits referits a l'apartat 3, i amb el benentès que les sol·licituds presentades abans de l'entrada en vigor de la Llei referida s'han de tramitar de conformitat amb la normativa vigent abans de la data esmentada, segons el que disposa la seva disposició transitòria primera.”

Registreu-vos a LesLleis.com per
accedir al contingut complert d'aquesta pàgina.