



ORDENANÇA

Títol:

Ordenança reguladora dels habitatges d'ús turístic en el municipi de Sant Adrià de Besòs

Àrea: Territori

Òrgan d'aprovació i data: Ple municipal de 29 de gener de 2018

Data de publicació i diari oficial: BOP de 15 de febrer de 2018

Data de l'última modificació: Ple municipal de 29 de novembre de 2021

Data de publicació i diari oficial de l'última modificació: 13 de desembre de 2021

ORDENANÇA REGULADORA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC EN EL MUNICIPI DE SANT ADRIÀ DE BESÒS

ÍNDEX

Preàmbul

Exposició de motius
Finalitat de l'ordenança
Fonamentació jurídica

Títol I

Capítol I. Definicions i àmbit d'aplicació
Capítol II. Requisits i serveis dels habitatges d'ús turístic

Títol II

Capítol I. Règim jurídic
Capítol II. Registre d'ocupants

Títol III. Col·laboració interadministrativa

Títol IV. Règim sancionador

Capítol I Inspecció, control i responsabilitats generals
Capítol II. Procediment sancionador



Preàmbul

Exposició de motius

Volem viure a la millor ciutat possible. L'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, mitjançant aquesta Ordenança, pretén dotar-se d'una eina que estigui al servei d'aquest objectiu. En aquest sentit, és la nostra intenció presentar una ordenança amb la que puguem contribuir a mantenir una ciutat agradable i decidir quines relacions de respecte mínimes considerem que han de presidir les relacions entre els veïns.

Finalitat de l'ordenança

Les finalitats d'aquesta ordenança són:

- Fer que Sant Adrià de Besòs sigui, de manera gradual, una ciutat més amable, acollidora i sostenible, per viure-hi i conviure-hi, on el diàleg, la tolerància i el respecte formin part del nostre comportament quotidià.
- Garantir els drets i deures de la ciutadania de Sant Adrià de Besòs, respectant els principis bàsics d'igualtat i de no discriminació.
- Promoure la responsabilitat de la ciutadania en la utilització dels espais privats, la responsabilitat de la ciutadania en la bona convivència i el respecte a les persones.

L'ordenança regula l'exercici, el respecte, la garantia i protecció dels drets dels ciutadans i ciutadanes, i tipifica totes les conductes que, per acció o omissió, derivades de la utilització dels habitatges turístics puguin afectar a la vida en comunitat conculcant aquests drets.

Fonamentació jurídica

El fonament jurídic de l'ordenança es troba, en primer lloc, en la Constitució de l'any 1978. El text de la Constitució espanyola estableix, en matèria de drets, deures i garanties, que "correspon als poders públics promoure les condicions per tal que la llibertat i igualtat de l'individu i dels grups en què s'integra siguin reals i efectius, i també remoure els obstacles que n'impedeixin o en dificultin la plenitud", així com en el vigent Estatut d'autonomia de Catalunya.

D'altra banda, els articles 139 a 141 de la Llei 7/1985, de 7 d'abril, reguladora de les bases de règim local, introduïts per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, recullen, també, expressament, un títol competencial en virtut del qual s'estableix la possibilitat que els ajuntaments, per a l'adequada ordenació de les relacions socials d'interès local i de l'ús dels seus serveis, equipaments, infraestructures, instal·lacions i espais públics, en defecte de normativa sectorial específica, puguin establir els tipus de les infraccions i imposar sancions per incompliment de deures, prohibicions o limitacions. En tot cas, totes aquestes previsions configuren una cobertura legal suficient per complir la reserva legal del mandat de tipificació i donar resposta completa a l'article 25.1 de la Constitució espanyola. També s'adapta totalment a les estipulacions contingudes en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

Títol I

Capítol I. Definicions i àmbit d'aplicació

Article 1

1 Tenen la consideració d'habitatges d'ús turístic, aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes en aquesta ordenança.

2. Els habitatges d'ús turístic es cedeixen al complet, i no es permet la cessió per estances.



3. A efectes d'aquesta ordenança, es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.

Capítol II. Requisits i serveis dels habitatges d'ús turístic

Article 2

1. Els habitatges d'ús turístic han de disposar de la cèdula d'habitabilitat i complir en tot moment les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges. Els habitatges no poden ser ocupats amb més places que les indicades a la cèdula.

2. Els habitatges han d'estar suficientment moblats i dotats dels aparells i estris necessaris per a la seva ocupació immediata, amb la finalitat de prestar un servei d'allotjament correcte en relació amb la totalitat de places de què disposin, tot en perfecte estat d'higiene.

3. La persona propietària de l'habitatge, o la persona gestora en qui delegui, ha de facilitar a persones usuàries i veïns el telèfon per atendre i resoldre de manera immediata consultes i incidències relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

4. La persona propietària, o la persona gestora en qui delegui, ha de garantir un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.

Títol II

Capítol I. Règim jurídic

Article 3

1. Els habitatges d'ús turístic requereixen la corresponent declaració responsable d'inici d'activitat davant l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, subscripta pel propietari i també, si escau, per la persona física o jurídica gestora a la qual prèviament el propietari hagi encomanat la gestió de la habitatge en qüestió.

2. El document de declaració responsable ha de contenir el següent:

a) Les dades de l'habitatge i la seva capacitat legal màxima.

b) Les dades de la persona propietària.

c) El número de telèfon per atendre de manera immediata comunicacions relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

d) La identificació de l'empresa d'assistència i manteniment de l'habitatge.

e) Declaració responsable conforme l'habitatge disposa de cèdula d'habitabilitat.

f) Declaració responsable conforme no hi ha cap persona empadronada a l'habitatge.

g) Declaració responsable conforme l'ús turístic no està prohibit ni pels usos del sector ni pels estatuts de la comunitat inscrits en el Registre de la propietat.

h) Declaració responsable conforme l'habitatge d'ús turístic disposarà en lloc visible de fulls oficials de queixa, reclamació i denúncia de l'òrgan competent en matèria de consum de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

3. En el cas que hagi estat encomanada la gestió de l'habitatge, el document de declaració responsable contindrà, a més de l'anterior, el següent:



- a) Dades de la persona gestora.
- b) Declaració responsable conforme la persona gestora disposa de títol suficient del propietari per a la gestió de l'habitatge.
4. Qualsevol alteració o modificació de les dades referides en els apartats 2 i 3 cal que es comuniqui d'acord amb el procediment previst a l'apartat 1.
5. La condició d'habitatge d'ús turístic impedeix a la persona propietària al·legar la condició de domicili als efectes d'impedir l'actuació inspectora de les autoritats competents.
6. El destí d'un habitatge a l'ús turístic no és possible si està prohibit per l'ordenació d'usos del sector on es trobi o està prohibida pels estatuts de la comunitat degudament inscrits en el Registre de la propietat en edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal.
7. La inexactitud, falsedat o omisió, de caràcter essencial, en qualsevol de les dades que han de constar en la declaració responsable d'acord amb els apartats 2 i 3, així com la no presentació d'aquesta, determinen la impossibilitat d'exercir l'activitat afectada des del moment en què es tingui constància d'aquests fets, sense perjudici de les responsabilitats que puguin derivar-se, de conformitat amb el que preveu l'article 38 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, en tot el seu abast.
8. Els habitatges d'ús turístic s'han d'inscriure en el Registre habilitat per a tal fi per aquest Ajuntament, així com les altes, baixes i modificacions de dades dels habitatges d'ús turístic situades en el seu terme municipal perquè posteriorment a través de l'extranet de les administracions públiques catalanes (plataforma EACAT), gestionada pel Consorci administració oberta de Catalunya es puguin enviar al Registre de Turisme de la Generalitat de Catalunya. En qualsevol cas, les dades de transmissió obligada són els referits als subapartats a), b) i c) de l'apartat 2.
9. Tots els habitatges d'ús turístic han de disposar de fulls oficials de queixa, reclamació i denúncia de l'òrgan competent en matèria de consum de l'Administració de la Generalitat. Aquests fulls han d'estar a disposició de les persones usuàries en un lloc adequat dins de l'habitatge d'ús turístic.
10. Els habitatges d'ús turístic han d'exhibir en un lloc visible i fàcilment accessible per a les persones usuàries:
- a) El rètol informatiu de la disponibilitat dels fulls oficials de queixa, reclamació i denúncia.
- b) El nombre de telèfon que preveu l'apartat 2 d'aquest article.
- c) Número de Registre d'entrada a l'Ajuntament de la comunicació prèvia d'inici.

Article 4. Obligació de respondre als requeriments dels serveis d'inspecció municipals

Els titulars o les empreses gestores dels habitatges d'ús turístic hauran de respondre a qualsevol requeriment dels serveis policials o d'inspecció municipal en un termini no superior a 30 minuts.

Article 5. Obligació dels titulars o persones responsables dels habitatges de vetllar per tal que no es produeixin conductes incíviques o molèsties al veïnat

Els titulars o persones responsables dels habitatges d'ús turístic hauran de lliurar als seus clients (com a mínim un per habitatge) de manera que quedi constància de la seva recepció, en el moment d'efectuar el registre d'entrada a l'establiment (check-in), un document informatiu de les conductes no permeses a l'Ordenança municipal de civisme i convivència ciutadana, amb l'expres advertiment que la realització d'aquestes conductes podria comportar la seva expulsió de l'habitatge.

Així mateix, s'haurà d'informar també de les obligacions relatives al dipòsit de residus i deixalles mitjançant un cartell que haurà d'estar situat en un lloc visible a l'interior de l'habitatge.



Article 6. Obligacions en cas d'incompliment de les normes bàsiques de convivència per part de les persones usuàries

En el cas que la persona o persones usuàries d'un habitatge d'ús turístic atemptin contra les regles bàsiques de la convivència o incompleixin les ordenances municipals dictades a l'efecte, les empreses turístiques explotadores o gestores d'habitatges d'ús turístic, així com els propietaris d'habitatges d'ús turístic hauran de requerir, en el termini de 24 hores, a aquestes persones usuàries perquè abandonin l'habitatge.

Les empreses turístiques explotadores o gestores d'habitatges d'ús turístic, així com els propietaris d'habitatges d'ús turístic, podran sol·licitar l'auxili dels agents de l'autoritat per desallotjar a aquelles persones usuàries que incompleixin les regles de convivència ciutadana recollides a l'ordenança de civisme i convivència ciutadana de Sant Adrià de Besòs.

Capítol II. Registre d'ocupants

Article 7

La persona propietària, o la persona gestora en qui delegui ha de remetre a la Direcció General de la Policia la informació relativa a l'estada de les persones que s'allotgen en ella, d'acord amb la normativa de seguretat ciutadana aplicable a tots aquells que faciliten, mitjançant preu, allotjament a les persones.

Títol III. Col·laboració interadministrativa

Article 8

Les administracions competents han de col·laborar entre si per optimitzar les tasques d'inspecció i control de l'activitat d'habitatge d'ús turístic. a aquests efectes, els ajuntaments poden sol·licitar l'auxili de la Generalitat de Catalunya en tasques d'inspecció relacionades amb l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

Títol IV. Règim sancionador

Capítol I Inspecció, control i responsabilitats generals

Article 9

1. La persona propietària i la persona gestora de l'habitatge d'ús turístic, en el cas que no siguin la mateixa persona, són responsables solidàries de les infraccions i incompliments de les obligacions definides en la normativa sectorial turística, d'habitatge, de consum i municipal d'aplicació en raó de la seva activitat.

2. Les sancions que puguin imposar les administracions competents per incompliments d'aquest Decret han d'atendre al procediment sancionador aplicable de l'Administració de la Generalitat, i, si escau, als procediments sancionadors que tinguin establerts els propis municipis.

Article 10

Els serveis municipals han de vetllar pel manteniment de l'ordre públic i pel compliment d'aquesta Ordenança, per la qual cosa totes les activitats que aquesta regula queden subjectes a l'acció inspectora de l'Ajuntament, la qual es podrà dur a terme en qualsevol moment, sens perjudici de les accions específiques de control de les activitats i de revisió de les autoritzacions i de les llicències municipals.

Article 11

És competència municipal la vigilància i inspecció, així com la sanció de les infraccions comeses contra aquesta ordenança, sens perjudici de les competències que puguin correspondre a altres autoritats en aplicació de la normativa vigent.



Article 12

Les accions o omissions que vulnerin allò que regula aquesta ordenança generaran responsabilitat de naturalesa administrativa, sens perjudici de la que pugui ser exigible per via penal o civil. En aquest sentit, quan l'autoritat municipal pressuposi, en qualsevol moment del procediment administratiu sancionador, que els fets o les conductes originadors d'infraccions administratives puguin derivar en actes il·lícits penals, ho haurà de comunicar immediatament a l'òrgan competent de l'Administració de Justícia per tal d'exigir responsabilitats penals en què hagin pogut incórrer les persones infractores i suspensarà l'esmentat procediment fins que es resolgui la via penal.

Capítol II. Règim sancionador

Article 13. Delegació

1. L'Alcaldia podrà delegar la competència per iniciar els procediments sancionadors que s'hagin de tramitar com a conseqüència de l'aplicació d'aquesta ordenança, i les funcions instructora i resolutòria d'aquests procediments. La delegació d'aquestes facultats podrà fer-se en òrgans diferents del mateix Ajuntament. Les resolucions dels expedients sancionadors hauran d'indicar clarament quin és el precepte infringit i quins són els perjudicis provocats en nom del civisme i la bona convivència. Així mateix, quan la conducta atempti greument la convivència ciutadana, l'Ajuntament, si és procedent, es personarà, en la condició que correspongui segons la legislació processal vigent, en les causes obertes als jutjats i tribunals.

Article 14. Faltes lleus

a) No disposar l'habitatge del mobiliari, els aparells i els estris necessaris per a la seva ocupació o no disposar del número d'elements necessaris en relació al nombre màxim d'ocupants registrats.

b) No mantenir tant l'habitatge d'ús turístic com els elements necessaris per la seva ocupació en les condicions adients d'higiene i manteniment.

La responsabilitat de la manca d'higiene i manteniment causada pels cessionaris de l'habitatge durant la seva estada no podrà ser atribuïda al propietari o empresa gestora.

c) No haver informat, els titulars o empreses gestores dels habitatges, per tal que els usuaris no incompleixin reiteradament la normativa municipal en relació al dipòsit de residus i deixalles, tal com s'estableix a l'article 14 d'aquesta ordenança.

d) No disposar de fulls de queixa, reclamació i denúncia a l'abast de les persones usuàries.

e) No haver lliurat als usuaris en el moment de fer el "check-in" el document informatiu al que es fa referència a l'article 5 d'aquesta ordenança.

Article 15. Faltes greus

a) Llogar l'habitatge a un nombre d'ocupants superior al límit màxim de places especificat a la cèdula d'habitabilitat.

b) No disposar del rètol identificatiu de l'habitatge especificat en aquesta ordenança o no situar-lo en un lloc visible des de l'exterior dels límits de la propietat.

c) No facilitar, el titular de l'habitatge o les persones gestores, a les persones usuàries i veïns el telèfon d'assistència immediata.

d) No respondre en el termini establert als requeriments dels serveis policials o d'inspecció municipals per atendre aquelles incidències relacionades amb l'habitatge o amb les persones usuàries.



e) No haver comunicat la modificació de les dades essencials de registre de l'habitatge o el telèfon de contacte del servei d'assistència de forma que aquestes dades estiguin sempre a disposició dels serveis policials i d'inspecció municipals.

f) No haver comunicat a la Direcció General de la Policia la informació relativa a la estada de les persones que s'hi allotgen, d'acord amb la normativa de seguretat ciutadana aplicable a tots aquells que faciliten, mitjançant preu, allotjament a les persones.

g) Fer publicitat de l'habitatge turístic, en qualsevol mitja, sense que consti clarament el número d'inscripció en el Registre de turisme de Catalunya corresponent.

Article 16. Faltes molt greus

a) Exercir l'activitat d'habitatge d'ús turístic sense haver presentat tant la corresponent declaració responsable com la resta de documentació requerida en aquesta ordenança en concepte de inspecció.

b) Aportar dades inexactes, falsedats o omissions, de caràcter essencial, en qualsevol de les dades que han de constar, tant en la declaració responsable, com en la resta de documentació requerida per aquesta ordenança.

c) No disposar de cap servei d'assistència i manteniment de l'habitatge o bé que aquest no respongui en el temps establert als requeriments dels serveis policials o d'inspecció municipals.

d) Superar el límit d'aforament en més del 50% de la ocupació màxima especificada a la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge.

e) No haver requerit, en el termini de 24 hores a aquells usuaris que hagin atemptat contra les regles bàsiques de convivència o incompleixin les ordenances municipals dictades a tal efecte i així s'hagi posat de manifest mitjançant acta policial, a que abandonin l'habitatge.

Article 17. Mesures cautelars

1. Iniciat l'expedient sancionador, mitjançant acord motivat, es podran adoptar les mesures cautelars imprescindibles per al normal desenvolupament del procediment, per evitar la comissió de noves infraccions o per assegurar el compliment de la sanció que pogués imposar-se. Aquestes mesures podran consistir en qualsevol de les previstes en la normativa general i sectorial aplicable en cada cas, i hauran de ser proporcionades a la naturalesa i la gravetat de la infracció.

2. Quan la Llei així ho prevegi, les mesures cautelars es podran adoptar també amb anterioritat a la iniciació de l'expedient sancionador.

Article 18. Sancions

1. Les infraccions seran sancionades amb multes de fins a 750 €, 1.500 € o 3.000 € en funció de si es tracta d'una falta lleu, greu o molt greu, respectivament, d'acord amb allò establert als articles 139, 140 i 141 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

En cas de modificació legislativa dels esmentats preceptes, els imports de les sancions s'adequaran al que legislativament s'estableixi.

2. En el supòsits d'infraccions greus o molt greus, i com a complement de les sancions principals establertes a l'apartat 1, també pot acordar-se la imposició de la sanció accessòria consistent en la suspensió de la inscripció de l'habitatge d'ús turístic en el registre municipal pel període de 1 o 2 anys, en funció de si la sanció te la qualificació de greu o molt greu, respectivament.



Aquesta suspensió de la inscripció comportarà la impossibilitat d'exercir l'activitat d'habitatge d'ús turístic pel període que es determini, d'acord amb el que s'estableix en el paràgraf anterior.

Article 19. Graduació

La imposició de les sancions previstes en aquesta ordenança es guiaran per l'aplicació del principi de proporcionalitat i, en tot cas, es tindran en compte els criteris de graduació següents:

- a) La gravetat de la infracció
- b) L'existència d'intencionalitat
- c) La naturalesa dels perjudicis causats
- d) La reincidència
- e) La reiteració
- f) La capacitat econòmica de la persona infractora

2. S'entén que hi ha reincidència quan s'ha comès en el termini d'un any més d'una infracció d'aquesta Ordenança i ha estat declarat per resolució ferma. Hi ha reiteració quan la persona responsable ja ha estat sancionada per resolució ferma per infraccions d'aquesta ordenança, encara que faci més d'un any.

3. En la fixació de les sancions de multa es tindrà en compte que l'import de la sanció no resulti més beneficiosa per a la persona infractora que el compliment de les normes infringides.

Article 20. Concurrència de sancions

1. Incoat un procediment sancionador per dues o més infraccions entre les quals hi hagi relació de causa - efecte, s'imposarà només la sanció que resulti més elevada.

2. Quan no es doni la relació de causa - efecte a la que es refereix l'apartat anterior, als responsables de dues o més infraccions se'ls imposaran les sancions corresponents a cadascuna de les infraccions comeses llevat que s'apreciï identitat de subjectes, fets i fonaments. En aquest darrer supòsit s'aplicarà el règim que sancioni amb major intensitat, gravetat o severitat la conducta de la qual es tracti.

Article 21. Supòsit de doble regulació d'una conducta

El règim sancionador establert en aquest article s'entendrà sempre sens perjudici d'allò que pugui regular-se en la normativa sectorial específica. En cas que una matèria estigui doblement regulada per norma sectorial específica i per aquesta ordenança, s'estarà, pel que es refereix al règim sancionador, al que es digui en la norma sectorial.

Article 22. Rebaixa de la sanció si es paga de manera immediata

1. Llevat en casos de reincidència flagrant, en el cas de les infraccions lleus, les persones denunciades poden assumir la seva responsabilitat mitjançant el pagament de les sancions de multa, amb una reducció de la sanció, si el pagament es fa efectiu abans de l'inici del procediment sancionador del cinquantanta per cent del seu import màxim.

2. Els presumptes infractors poden reconèixer la seva responsabilitat mitjançant el pagament de les sancions de multa amb una reducció del trenta per cent de l'import de la sanció que aparegui, en els casos de procediments abreujats, en la resolució d'incoació. En els procediments ordinaris, la reducció serà del vint per cent de l'import de la sanció que aparegui o bé en la resolució de incoació, o bé en el en la proposta de



resolució.

3. El pagament de l'import de la sanció de multa comportarà la terminació del procediment i implicarà la renúncia automàtica a l'exercici d'accions o recursos en via administrativa contra la sanció.

Article 23. Tancament d'habitatges d'ús turístic per incompliment dels requisits establerts

1. Mitjançant la incoació de l'expedient corresponent, i sense que tingui caràcter de sanció, l'òrgan competent pot acordar el tancament dels habitatges d'ús turístic que no compleixin els requisits establerts legalment per a l'exercici de l'activitat.

També pot ordenar que es suspengui el seu funcionament fins que es rectifiquin els defectes observats o s'acompleixin els requisits establerts legalment.

2. La resolució que ordeni el tancament dels habitatges d'ús turístic, o ordeni el cessament de la seva activitat, ha de determinar la impossibilitat de instar un nou procediment d'habilitació amb el mateix objecte durant un període de 1 any.

Article 24. Prescripció i caducitat

La prescripció i la caducitat es regirà per la legislació administrativa sancionadora general, sens perjudici del que disposi la legislació sectorial.