



## 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:** ---

**Data de publicació i diari oficial de l'última modificació:** ---

---

## 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  
Capítol III. Classificació i graduació de les infraccions  
Capítol IV. Concurrencia de sancions, prescripció i caducitat

Taula de sancions



## 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 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

## 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, 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.
11. En cas que la persona usuària d'un habitatge d'ús turístic atempti contra les regles bàsiques de la convivència o incompleixi el que estableix aquesta Ordenança municipal, la persona titular de la propietat o la persona gestora de l'habitatge d'ús turístic ha de requerir, en el termini de 24 hores, al cessionari per a què abandoni l'habitatge.

## Capítol II. Registre d'ocupants

### Article 4

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 5

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 6

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 7

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 8

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 9

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. Procediment sancionador

## Article 10

En l'exercici de la seva potestat sancionadora, l'Ajuntament, dintre de les seves competències i per a una adequada ordenació de les relacions de convivència i d'us dels serveis, equipaments, béns i espais públics de la ciutat, sancionarà les accions i conductes contràries a aquesta Ordenança i a la respectiva legislació sectorial mitjançant el corresponent procediment sancionador.

## Article 11

Aquest procediment administratiu sancionador s'ajustarà a les regles i als principis generals establerts a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i al procediment



sancionador establert en la corresponent legislació sectorial.

## Article 12

Constitueixen infracció administrativa d'aquesta Ordenança les accions i omissions que representin vulneració dels seus preceptes, tal com estan tipificats en els articles que la desenvolupen.

## Article 13

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

Les sancions pecuniàries que es deguin a l'Ajuntament per infraccions a la present Ordenança podran exigir-se per la via de constreyniment.

## Capítol III. Classificació i graduació de les infraccions

### Article 15

Les infraccions d'aquesta Ordenança es classifiquen en lleus, greus o molt greus. La tipificació general d'infraccions s'estableix sens perjudici de les tipificacions específiques que, amb relació a les accions o omissions contràries a aquesta Ordenança, es regulen en la corresponent legislació sectorial aplicable. Les sancions que s'imposaran als responsables de les infraccions seran les següents:

- Les infraccions lleus es sancionaran amb multes mínimes de 150,00 euros i fins a un import màxim de 600 euros.
- Les infraccions greus es sancionaran amb multes de 600,01 euros fins a 1.500 euros.
- Les infraccions molt greus se sancionaran amb multes de 1.500,01 euros a 3.000 euros.

### Article 16

Les sancions tipificades en aquesta Ordenança que no tinguin graduació regulada en la normativa sectorial aplicable es graduaran tenint en compte el caràcter de molt greu, greu o lleu en funció dels criteris establerts en l'apartat següent d'aquest capítol, els quals podran ser valorats conjuntament o separatament.

### Article 17

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) L'alteració del medi ambient o la salut de les persones.
- b) L'existència d'intencionalitat.
- c) La naturalesa dels perjudicis causats.
- d) La reincidència.
- e) La reiteració.
- f) La gravetat de la infracció.

### Article 18



S'entén que hi ha reincidència quan s'ha comes en el termini d'un any més d'una infracció d'aquesta Ordenança. Hi ha reiteració quan la persona responsable ja ha estat sancionada per infraccions d'aquesta Ordenança.

## Article 19

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.

## Capítol IV. Concurrència de sancions, prescripció i caducitat

## Article 20

Quan s'hagi 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.

## Article 21

La prescripció i la caducitat de les sancions tipificades en aquesta Ordenança que no tinguin un termini específic de prescripció en la normativa sectorial aplicable es regiran pels terminis establerts en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

## TAULA DE SANCIONS

### Infracció lleu. 150 - 600 euros

És falta lleu el no complir amb l'obligació d'exhibir en un lloc visible i fàcilment accessible per a les persones usuàries:

- El rètol informatiu de la disponibilitat dels fulls oficials de queixa, reclamació i denúncia.
- El número de telèfon que preveu l'apartat 2 d'aquest article.
- Nombre de Registre d'entrada a l'Ajuntament de la comunicació prèvia d'inici.

### Infracció greu. 600, 01 – 1.500 euros

- Es considerarà falta greu que els habitatges d'ús turístic no estiguin 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.
- El no compliment de les dades exigides en el document de declaració responsable.
- La no comunicació de l'alteració o modificació de les dades referides en els articles 2 i 3.
- El no 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.

### Infracció molt greu 1.500,01 – 3.000 euros

- La manca de la cèdula d'habitabilitat.
- L'ocupació dels habitatges amb més places que les indicades a la cèdula.



- c) El no facilitar la persona propietària de l'habitatge, o la persona gestora en qui delegui, a les 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.
- d) El no garantir per part de la persona propietària, o la persona gestora en qui delegui, un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.
- e) No realitzar per part de la propietària o persona gestora la corresponent declaració responsable d'inici d'activitat davant l'Ajuntament competent, 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 l'habitatge en qüestió.
- f) La inexactitud, falsedat o omissió, 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.
- g) El fet de no procedir a sol·licitar a l'usuari de l'habitatge que la desallotgi en el termini de 24 hores quan aquest hagi atemptat contra les regles bàsiques de la convivència, vulneració de les regles bàsiques de la convivència degudament acreditades pels mitjans de prova a l'efecte: queixes degudament acreditades dels veïns i/o actes/denúncies efectuades pels cossos policials.

La comissió reiterada d'aquesta infracció molt greu tres vegades, durant el termini d'un any o cinc en tres anys, originarà que l'Ajuntament, d'ofici, procedeixi a deixar sense efecte la declaració responsable presentada durant el termini de dos anys des de la declaració de cessament de l'activitat. Per complir aquest requisit, caldrà que la sanció hagi esdevingut ferma en via administrativa de conformitat amb allò establert a l'article 29.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.