

ORDENANÇA REGULADORA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC DE PRATS I SANSOR

CAPÍTOL I. Disposicions Generals

Article 1. Finalitat de l'Ordenança

Aquesta ordenança té com a finalitat regular les obligacions dels propietaris i les persones o empreses gestores dels habitatges d'ús turístic de Prats i Sansor, tant pel que fa a la formalització de la comunicació prèvia de l'activitat a l'Ajuntament, com pel que fa al compliment de les obligacions que aquestes persones o empreses hauran d'assumir als efectes de prestar un servei de qualitat. Les obligacions previstes en aquesta ordenança es fixen en desenvolupament d'allò que ja regula la normativa aplicable a Catalunya per raó de matèria, és a dir, el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya, la Llei 13/2002, de turisme, i el títol II del Decret 75/2020, de turisme de Catalunya.

Mitjançant aquesta ordenança també es pretén garantir uns estàndards mínims de seguretat i confort per als usuaris d'aquest tipus d'establiments.

També es pretén evitar els problemes de convivència entre els usuaris dels HUT i els residents de primera o segona residència que podria comportar un increment desmesurat d'Habitatges d'ús Turístic, mitjançant la fixació d'uns límits màxims d'HUT a fi de trobar un just equilibri entre l'exercici d'aquesta activitat i l'activitat diària dels veïns de Prats i Sansor.

Es pot concloure que la implantació de l'ús d'habitatge d'ús turístic ha de ser respectuosa amb el teixit existent i les característiques intrínseques dels diferents nuclis del municipi de Prats i Sansor, evitant saturacions en alguns indrets i garantint un desenvolupament sostenible

Davant la problemàtica generada per la proliferació de l'activitat econòmica vinculada als habitatges d'ús turístic es desprèn la necessitat de reordenar i regular la seva implantació en el municipi.

Així, la finalitat de la present ordenança és la regulació dels HUT amb els següents objectius:

1. Garantir la prevalença del dret a l'habitatge
2. Assegurar l'equilibri del teixit social existent
3. Permetre un desenvolupament urbanístic sostenible i equilibrat

Garantir la prevalença del dret a l'habitatge

L'ordenació dels usos urbanístics ha de promoure el dret de tots els ciutadans a gaudir d'un habitatge, tot garantint les condicions de vida urbana i d'habitabilitat que afavoreixin la cohesió social, cercant el desenvolupament sostenible, econòmic i social.

La prevalença d'aquest dret comporta mantenir i potenciar el parc d'habitatges habituals de Prats i Sansor i, alhora, que el teixit urbà en el que s'integren no es vegi alterat per pressions externes que poden fer canviar el seu model urbà.

Per tant, la present ordenança pretén establir les condicions necessàries per evitar que els usos d'habitatge d'ús turístic puguin substituir progressivament l'ús d'habitatge

habitual per una banda i, per l'altra, no distorsionin el teixit urbà en el que s'integren ni la cohesió social, que són valors inherents al dret a l'habitatge i a l'ordenació del sòl.

Assegurar l'equilibri del teixit social existent

L'objectiu és garantir un equilibri entre l'activitat econòmica i turística i l'habitatge permanent, tenint en compte el teixit al qual pertanyen i la relació actual entre població resident i flotant, assegurant que la mixtura d'usos no es vegi perjudicada.

En aquest sentit, cal incidir en l'equilibri d'usos en aquelles zones que puguin estar afectades per aquesta transformació, a partir de la regulació de les condicions d'implantació dels HUT amb l'objectiu d'evitar concentracions que alterin les característiques del teixit urbà i social on s'implanten.

Aquests problemes poden ser especialment rellevants en aquells àmbits amb concentracions altes d'aquest ús, com són els blocs plurifamiliars on l'ús principal és el de residència permanent i que, a més, comparteixen espais comunitaris.

En aquest sentit, cal que l'ordenació dels HUT presti especial atenció a la saturació d'espais i a la morfologia del teixit, evitant una concentració que incideix sobre el teixit.

Permetre un desenvolupament econòmic sostenible i equilibri.

La proliferació creixent de HUT en els últims anys en podria afectar les característiques bàsiques de les diferents zones del municipi, que a la vegada són les que en confereixen el seu atractiu.

El municipi vol potenciar un model turístic que permeti un desenvolupament econòmic sostenible i equilibrat d'aquestes activitats en el municipi.

En aquest sentit, cal que l'activitat econòmica sigui coherent amb el teixit urbà sense que es perdin els valors característics de la zona on s'implanta, ni s'alteri l'equilibri entre la població resident i els serveis i dotacions existents.

Per tant, s'ha de garantir que la implantació de les activitats turístiques segueixi un model sostenible i no causi un impacte negatiu sobre el teixit urbà.

Article 2. Fonaments legals

1. Tal com s'ha indicat a l'article anterior, aquesta ordenança es dicta en desenvolupament de la normativa aplicable en matèria d'habitatges d'ús turístic vigent a Catalunya, com és la Llei 13/2002, de turisme i el Decret 75/2020, de turisme de Catalunya, amb les seves modificacions posteriors.
2. La Llei del dret a l'habitatge té com a finalitat fer efectiu el dret a un habitatge digne i estableix el conjunt d'actuacions, drets i obligacions dels agents públics, privats i socials.
3. Els ens locals sota el principi d'autonomia per a la gestió dels interessos propis exerceixen competències d'habitatges d'acord amb el que estableixen la legislació de règim local, urbanística i la Llei del dret a l'habitatge.
4. Per altra banda, aquesta Ordenança s'ha elaborat d'acord amb la potestat municipal de tipificar infraccions i sancions que es preveu als articles 139 i següents de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim

Local. Subsidiàriament, serà vigent el procediment sancionador aplicable de l'administració de la Generalitat. L'establert a l'apartat anterior s'entén sens perjudici de les altres competències i funcions atribuïdes als ajuntaments per la normativa de règim local, tant estatal com catalana, així com a la legislació sectorial aplicable.

5. La Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis al mercat interior, que va ser objecte de transposició a l'ordenament espanyol mitjançant la Llei 7/2009, de 23 de novembre, i la Llei 25/2009, de 23 de desembre – va establir les condicions generals necessàries per a facilitar l'exercici de la llibertat d'establiment en el sector dels serveis. Es pot afirmar que la regulació que conté la present ordenança des de la perspectiva de la Directiva de serveis és conforme amb la mateixa atès que les limitacions establertes a l'ús de HUTS responen als principis comunitaris de no discriminació, proporcionalitat i necessitat. L'objectiu fonamental de la proposta és preservar el parc d'habitatges segons el seu destí urbanístic per tal d'afavorir el dret a l'habitatge i mantenir el teixit urbà, resultant de l'anàlisi efectuat que la mesura és ajustada a l'assoliment d'aquest objectiu.

Aquest és un objectiu d'imperiós interès general en el marc de la Directiva i d'acord amb la interpretació que ha fet el Tribunal Europeu d'aquest concepte. Són raons d'imperiós interès general, segons el Tribunal Europeu, entre d'altres, les destinades a afavorir la utilització racional del sòl disponible per lluitar contra la pressió immobiliària (Sentència de 25 de gener de 2007, Festersen, C-370/05) o la manca d'habitatges (sentència d'1 d'octubre de 2009, Servatius, C-567/07). Es tracta, doncs, d'una mesura necessària, que no és discriminatòria- no s'estableix cap discriminació en funció de la nacionalitat o domicili- i és proporcional per a assolir els objectius del pla: preservar el parc d'habitatges d'acord amb el destí de sòl i per tal de poder donar resposta a les necessitats de demanda de la població i mantenir el teixit urbà. Per tant, la proposta s'adequa plenament tant a les previsions de la legislació urbanística com del a Directiva de Serveis.

Article 3. Àmbit d'aplicació objectiva

1. Aquesta Ordenança s'aplica a tot el terme municipal de Prats i Sansor.
2. Particularment, l'Ordenança és d'aplicació a tots els habitatges del municipi que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de forma reiterada com a habitatge amb activitats econòmiques, i per tant a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix el Decret 75/2020 o norma que el substitueixi i aquesta ordenança.
3. Es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.
4. El propietari no pot estar-hi vivint.
5. L'habitatge ha de disposar de la cèdula d'habitabilitat vigent i satisfer en tot moment les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges en general.
6. L'habitatge d'ús turístic no pot ser ocupat amb més places que les indicades a la cèdula d'habitabilitat i amb un màxim de 15 persones.

Article 4. Àmbit d'aplicació subjectiva

1. Aquesta Ordenança s'aplica als propietaris i a les persones o empreses gestores dels habitatges d'ús turístics de Prats i Sansor, de tal forma que l'incompliment

de les obligacions previstes en aquesta genera en propietaris i a les persones o empreses gestores una responsabilitat de caràcter solidari, a menys que la mateixa ordenança estableixi alguna obligació de forma exclusiva per a propietaris o per a persones o empreses gestores, cas aquest últim en què la responsabilitat per incompliment serà individual.

2. La conducta i les obligacions que hagin de mantenir i assumir els usuaris dels habitatges d'ús turístic es regularan a l'Ordenança municipal de Convivència d'aquest municipi que s'està elaborant.
3. A l'efecte de portar un control dels habitatges d'ús turístic existents al municipi, l'Ajuntament disposarà d'un registre específic que haurà de gestionar i actualitzar. Així mateix, l'Ajuntament establirà mecanismes de comunicació permanent amb la Direcció General de Turisme de la Generalitat de Catalunya, a l'efecte de comunicar-li els canvis que es produeixen en el registre municipal.

CAPÍTOL II. Zonificació i limitació del nombre d'Habitatges d'Ús Turístic

Article 5. Delimitació de les zones de regulació

Està integrada pels següents nuclis de població:

- Urb. El Pla
- C/Industrial
- Barri Capdevila
- Sansor
- Prats nucli

Article 6. Paràmetres a tenir en compte per limitar l'establiment de nous habitatges d'ús turístic

6.1 Objecte:

L'objecte d'aquest precepte és definir uns límits per sobre dels quals no podran establir-se nous habitatges d'ús turístic.

6.2 Motivació:

La motivació d'aquest precepte deriva, entre altres, dels següents fets:

- Procurar que hi hagi una bona coexistència entre els usuaris d'habitatges de primera i segona residència i els dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT).
- Evitar que una proliferació indiscriminada de nous habitatges d'ús turístic causi molèsties no desitjables pels veïns del municipi.
- Evitar que una proliferació indiscriminada d'HUT desestabilitzi el mercat immobiliari.

6.3 Criteris limitatius:

Als efectes de limitar l'establiment d'habitatges d'ús turístic al municipi el següent criteri:

- A) Capacitat màxima d'habitatges d'ús turístic respecte als empadronats:

En aplicació d'aquest criteri queda prohibit l'establiment de nous habitatges d'ús turístic quan es superin el següents percentatges:

Zona A (Urb. El Pla) : La capacitat màxima dels habitatges d'ús turístic que hi hagi en un nucli de població serà igual al 200% dels empadronats en aquell nucli. Un cop es superi aquest límit no es podran establir nous habitatges d'ús turístic en el nucli.

Zona B (C/Industrial, Barri Capdevila, Sansor, Prats nucli): La capacitat màxima dels habitatges d'ús turístic que hi hagi en un nucli de població serà igual al 100% dels empadronats en aquell nucli. Un cop es superi aquest límit no es podran establir nous habitatges d'ús turístic en el nucli.

Les dades per obtenir la capacitat màxima d'HUT admissible per aquest criteri són les que consten a la taula 4 d'aquesta ordenança. Aquesta taula s'actualitzarà anualment per adequar-se a les variacions produïdes durant l'any.

- B) Habitatges d'ús turístic respecte al total d'habitatges existents al municipi:

En aplicació d'aquest criteri queda prohibit l'establiment de nous habitatges d'ús turístic quan es superin el següents percentatges:

Zona A (Urb. El Pla) : El número màxim d'habitatges d'ús turístic que hi hagi en un nucli de població serà igual al 5% dels habitatges totals del nucli. Un cop es superi aquest límit no es podran establir nous habitatges d'ús turístic en el nucli.

Zona B (C/Industrial, Barri Capdevila, Sansor, Prats nucli): El número màxim d'habitatges d'ús turístic que hi hagi en un nucli de població serà igual al 2,80% dels habitatges totals del nucli. Un cop es superi aquest límit no es podran establir nous habitatges d'ús turístic en el nucli.

Les dades per obtenir el número màxim d'HUT admissibles per aquest criteri són les que consten a la taula 2 d'aquesta ordenança. Aquesta taula s'actualitzarà anualment per adequar-se a les variacions produïdes durant l'any.

Així es considera que el percentatge de HUT per habitatges existents en la zona de la Urb El Pla no sigui superior a un 5% i en les altres zones del municipi no sigui superior al 2,80%, percentatge adequat i equilibrat per permetre aquest ús i, alhora, evitar els seus impactes sobre el teixit.

- C) Habitatges d'ús turístic respecte als habitatges de primera residència:

En aplicació d'aquest criteri queda prohibit l'establiment de nous habitatges d'ús turístic quan es superin el següents percentatges:

Zona A (Urb. El Pla) : El número màxim d'habitatges d'ús turístic que hi hagi en un nucli de població serà igual al 50% dels habitatges de primera residència totals del nucli. Un cop es superi aquest límit no es podran establir nous habitatges d'ús turístic en el nucli.

Zona B (C/Industrial, Barri Capdevila, Sansor, Prats nucli): El número màxim d'habitatges d'ús turístic que hi hagi en un nucli de població serà igual al 15% dels habitatges de primera residència totals del nucli. Un cop es superi aquest límit no es podran establir nous habitatges d'ús turístic en el nucli.

Les dades per obtenir el número màxim d'HUT admissibles per aquest criteri són les que consten a la taula 3 d'aquesta ordenança. Aquesta taula s'actualitzarà anualment per adequar-se a les variacions produïdes durant l'any.

Perquè es pugui establir un nou habitatge d'ús turístic cal que es compleixin els tres criteris. L'incompliment d'un sòl criteri impedeix l'establiment de nous HUT.

6.4 Taules de dades:

L'Ajuntament, anualment, dins el primer trimestre de l'any actualitzarà i farà públiques les dades a fi de poder calcular objectivament el límit màxim d'habitatges d'ús turístic per nucli.

Les dades s'obtidran de les següents fonts:

- Habitants: Padró municipal d'habitants.
- Habitatges: Padró fiscal IBI Urbana, escombraries, aigua i carrer municipal.
- Habitatges d'ús turístic: Registre d'HUT Generalitat de Catalunya.
- Capacitat màxima: Registre d'HUT Generalitat de Catalunya.
- Habitatges de 1a residència: Padró municipal d'habitants.

A partir de l'entrada en vigor d'aquesta ordenança i durant l'any 2022, les dades màximes d'establiment de nous habitatges són les que consten a les taules de dades que s'adjunten com a Taula 1 d'aquesta ordenança. Per als anys successius, les que s'aprovin anualment.

No obstant això, cas que durant l'any es produeixin baixes d'HUT al Registre d'HUT de la Generalitat, aquestes es tindran en compte de forma automàtica i s'actualitzaran les taules corresponents, sense necessitat d'esperar a final d'any.

Article 7. Prohibició d'establiment de nous HUT

En el moment en què en qualsevol nucli de població es superi algun dels límits esmentats a l'article anterior i a l'Annex anual de determinació del nombre màxim d'habitatges, l'Ajuntament no admetrà a tràmit i retornarà qualsevol sol·licitud de comunicació d'HUT.

CAPÍTOL III. Tramitació prèvia a l'inici de l'activitat

Article 8. Obligació de comunicació prèvia a l'Ajuntament

Els propietaris dels habitatges o les persones o empreses gestores hauran de legalitzar l'habitatge d'ús turístic mitjançant la corresponent comunicació prèvia a l'Ajuntament, d'acord amb allò previst al Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, així com d'acord amb les prescripcions d'aquesta ordenança i amb el contingut mínim següent:

- Model d'instància general de l'Ajuntament.
- Dades de l'habitatge i la seva capacitat legal màxima.
- Dades del propietari.
- Número de telèfon per atendre immediatament comunicacions relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.
- Identificació de l'empresa d'assistència i manteniment de l'habitatge.

Si la gestió està encomanada a un tercer, ha d'haver-hi també:

- Dades de la persona gestora

- Declaració responsable conforme la persona gestora disposa de títol suficient del propietari per a la gestió de l'habitatge

Article 9. Documentació preceptiva prèvia als efectes que els tècnics municipals puguin exercir les facultats d'inspecció de conformitat amb la Llei 13/2002 de Turisme.

D'acord amb 50 bis 3) de la Llei de Turisme de Catalunya, a més dels requisits de l'article 221-2 de l'article 221-2 del Decret 75/2020, els titulars o les persones o empreses gestores hauran de presentar, juntament amb la comunicació prèvia, la documentació següent:

- Cèdula d'Habitabilitat vigent.
- Document acreditatiu de la titularitat de l'habitatge.
- Acreditació que la persona o empresa gestora disposa de títol suficient del propietari per a la gestió de l'habitatge.
- Justificant de pagament de la taxa alta de l'habitatge, si escau.
- Document acreditatiu de la referència cadastral.
- En el cas dels habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, certificació expedida per l'Administrador o Representant Legal de la Comunitat que acrediti que l'activitat d'habitatge d'ús turístic no està prohibida pels estatuts o acords formals de la Comunitat de Propietaris.
- Pòlissa de Responsabilitat Civil que cobreixi els possibles danys que la conducta dels usuaris de l'habitatge pugui causar a terceres persones, mentre aquells romanguin dins l'habitatge. La cobertura mínima d'aquesta pòlissa haurà de ser de 150.000 € i rebut acreditatiu de la seva vigència.

La presentació de la documentació sol·licitada es realitzarà sens perjudici de les conseqüents inspeccions que l'Ajuntament, mitjançant els corresponents serveis d'inspecció, pugui dur a terme.

No es procedirà a la seva corresponent tramitació a al Generalitat de Catalunya, si no es reuneixen tots els documents sol·licitats.

Un cop els serveis tècnics municipals conformin l'esmentada documentació s'efectuarà la corresponent tramitació davant la Generalitat de Catalunya.

CAPÍTOL IV. Obligacions dels propietaris i les persones físiques o empreses gestores dels habitatges

Article 10. Obligació relativa a respectar l'aforament de l'habitatge

Els titulars i les persones o empreses gestores restaran obligats en tot moment a respectar l'aforament de l'habitatge que s'indiqui a la corresponent cèdula d'habitabilitat i amb un màxim de 15 places.

Article 11. Serveis dels habitatges

1. 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 que disposin, tot en perfecte estat d'higiene.
2. 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.

3. Els habitatges han de disposar dels següents cubells de deixalles separats a fi de facilitar el reciclatge als seus usuaris: Paper/cartró, vidre, plàstic, orgànica i rebuig.
4. La persona propietària, o la persona gestora en qui delegui, ha de garantir un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge. Aquest servei haurà de ser dut a terme per una o més persones, que hauran de ser localitzables les 24hores.
5. Les funcions del servei d'assistència, a banda de poder resoldre les incidències que puguin sorgir en l'habitatge, també seran les de col·laborar perquè no hi hagi alteracions de l'ordre i la convivència ciutadana i per garantir el descans dels veïns.
6. Els titulars o els gestors de l'HUT han de recaptar i liquidar l'impost sobre les estades en establiments turístics.
7. Els titulars o els gestors de l'HUT han de remetre a la Direcció General de la Policia, Mossos d'Esquadra, la informació relativa a l'estada de les persones que s'allotgen a l'HUT.

Article 12. Rètol informatiu

Els titulars o les persones o empreses gestores hauran de disposar d'un rètol a l'interior de l'habitatge on hi consti el número d'habitatge d'ús turístic (HUTG), la capacitat màxima autoritzada, un telèfon de resolució d'incidències i el fet de disposar de fulls de reclamació a disposició dels usuaris.

Les condicions i característiques d'aquest rètol informatiu, així com la informació continguda seran les que consten especificades en aquesta ordenança.

Article 13. Telèfon de contacte

Els propietaris o les persones o empreses gestores hauran de facilitar a usuaris, veïns i a l'Ajuntament un telèfon de contacte, propi o d'una tercera persona, que pugui atendre de manera immediata i durant qualsevol dia i hora les incidències relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

Aquest telèfon, obligatòriament, ha de ser un telèfon mòbil nacional.

Article 14. Servei d'assistència i manteniment de l'habitatge

Els propietaris o persones o empreses gestores hauran de garantir un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge. Aquest servei haurà de ser dut a terme per una o més persones, que hauran de estar localitzables les 24 hores. A banda de solucionar les incidències que puguin sorgir als usuaris, també serà responsabilitat del servei d'assistència, vetllar perquè no hi hagi alteracions de l'ordre i la convivència ciutadana i per garantir el descans dels veïns, d'acord amb les normes contingudes a l'Ordenança municipal de Convivència d'aquest municipi, si s'escau.

Article 15. Obligació de respondre als requeriments dels serveis d'inspecció municipals

Sempre que l'habitatge d'ús turístic estigui ocupat, els titulars o les persones o 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 16. Obligació de comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificació de les dades

Els titulars dels habitatges o les persones o empreses gestores hauran de comunicar immediatament qualsevol modificació de les dades de contacte per tal de que aquestes dades estiguin sempre a disposició dels serveis policials i d'inspecció municipals.

Article 17. Obligació dels titulars o persones o empreses responsables dels habitatges en relació a l'aparcament dels vehicles de les persones usuàries i la ocupació de via pública per part de les persones usuàries dels habitatges d'ús turístic

Els titulars o persones o empreses responsables dels habitatges d'ús turístic hauran d'informar a tots els clients que hauran d'estacionar els seus vehicles en les zones d'aparcament habilitades.

Igualment, els titulars o persones o empreses responsables dels habitatges d'ús turístic hauran d'informar a tots els clients que queda prohibida la instal·lació de taules, cadires o d'altres instal·lacions permanents o temporals a la via pública.

Article 18. Obligació dels titulars o persones o empreses responsables dels habitatges de vetllar per tal que no es produeixin conductes incíviques o molèsties al veïnat

Els titulars o persones o empreses responsables dels habitatges d'ús turístic hauran de lliurar a tots els clients, en el moment d'efectuar el registre d'entrada a l'establiment un document informatiu de les conductes no permeses a l'Ordenança municipal de convivència, amb l'expres advertiment que la realització d'aquestes conductes podrà comportar la seva expulsió de l'habitatge.

Els clients hauran de signar aquesta notificació per tal de que quedi constància de la seva recepció.

Article 19. Obligacions en cas d'incompliment de les normes bàsiques de convivència per part de les persones usuàries

En el cas que les 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, els propietaris o les persones o empreses explotadores o gestores de l'habitatge les hauran de requerir, en el termini màxim de 24 hores, per tal de que abandonin l'habitatge. Els propietaris o les persones o empreses gestores de l'habitatge d'ús turístic podran sol·licitar l'auxili dels agents de l'autoritat per desallotjar a aquells usuaris que hagin incomplert les regles de convivència ciutadana vigents.

Article 20. Responsabilitat solidària per no adoptar mesures preventives

Els propietaris o les persones o empreses gestores d'un habitatge d'ús turístic, en el supòsit que no siguin la mateixa persona, són responsables solidaris de les infraccions i els incompliments de les obligacions definides en la normativa sectorial turística, d'habitatge, de consum i municipal d'aplicació en raó de la seva activitat.

CAPÍTOL V. Inspecció , control i règim sancionador

Article 21. Procediment sancionador

Les sancions que puguin imposar les administracions competents per incompliments d'aquesta ordenança 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 22. Acció inspectora

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 23. Competència municipal de vigilància i inspecció

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 24. Responsabilitat de naturalesa administrativa

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.

Article 25. Procediment sancionador

L'Ajuntament en l'exercici de la seva potestat sancionadora, dins de les seves competències i per a una adequada ordenació de les relacions de convivència i d'ús 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 segons les regles i els principis generals establerts a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

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 26. Constitució d'infracció administrativa

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 27. Sancions pecuniàries

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

CAPÍTOL VI. Classificació i graduació de les infraccions

Article 28. Faltes lleus

- a) No disposar l'habitatge del mobiliari, els aparells i els estris necessaris per a la seva ocupació o no disposar del nombre d'elements necessaris en relació al nombre màxim d'ocupants registrats.
- b) No mantenir l'habitatge d'ús turístic o els elements necessaris per a la seva ocupació en les condicions adients d'higiene i manteniment.
- c) No vetllar, els propietaris o persones o empreses gestores dels habitatges, per tal que els usuaris no incompleixin reiteradament la normativa municipal en relació al dipòsit de residus i deixalles.
- 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 d'efectuar el registre d'entrada, el document informatiu al que es fa referència a l'article 18 d'aquesta ordenança.

Article 29. Faltes greus

- a) Llogar l'habitatge a un nombre d'ocupants superior al límit màxim de places especificat a la cèdula d'habitabilitat i al màxim de 15 places establert al decret 75/2020 de turisme de Catalunya.
- b) No disposar del rètol identificatiu a l'interior de l'habitatge.
- c) No facilitar als usuaris i als veïns, per part del titular de l'habitatge o les persones o empreses gestores, el telèfon d'assistència immediata.
- d) No respondre, en el termini establert, als requeriments dels serveis policials o d'inspecció municipals per tal d'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 del 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 d'ús turístic, en qualsevol mitja, sense que consti clarament el número d'inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya corresponent.
- h) No disposar de la cèdula d'habitabilitat vigent.

- i) No tenir en vigència la pòlissa de Responsabilitat Civil en els termes i les condicions exigides a l'article 10 d'aquesta ordenança.

Article 30. Faltes molt greus

- a) Exercir l'activitat d'habitatge d'ús turístic sense haver presentat tant la corresponent comunicació prèvia com la resta de documentació requerida en aquesta ordenança en els termes establerts a la normativa vigent.
- b) Aportar dades inexactes, falsedats o omissions de caràcter essencial, en qualsevol de les dades que han de constar, tant en la comunicació prèvia, 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 o dels serveis d'inspecció municipal, a que abandonin l'habitatge.
- f) Utilitzar l'habitatge com a habitatge habitual mentre aquesta estigui ocupada com a ús turístic.

La comissió reiterada d'infraccions molt greus 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.

Article 31. 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 32. Sancions

- 1. D'acord amb allò establert als articles 139, 140 i 141 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local les infraccions seran sancionades amb les següents multes:
 - Les infraccions lleus es sancionaran amb multes mínimes de 150,00 euros i fins a un import màxim de 750 euros.
 - Les infraccions greus es sancionaran amb multes de 750,01 euros fins a 1.500 euros.

- Les infraccions molt greus se sancionaran amb multes de 1.500,01 euros a 3.000 euros.
- 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 d'1 any, si la sanció te la qualificació de greu o molt greu, i de 2 anys, en els casos de reincidència. 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 aquest article.
- 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 33. Graduació

1. 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 gradació 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) L'alteració del medi ambient o la salut de les persones.
2. S'entén que hi ha reincidència quan s'ha comès, en el termini d'un any, més d'una infracció prevista en aquesta Ordenança i així ha estat declarat per resolució ferma. Hi ha reiteració quan la persona responsable ja ha estat sancionada, per resolució ferma, per infraccions previstes en aquesta Ordenança, encara que faci més d'un any.

Article 34. 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'aprecii 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 35. 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 o empreses denunciades poden assumir la seva responsabilitat mitjançant el pagament de les sancions de multa, amb una reducció de la sanció al seu import mínim si el pagament es fa efectiu abans de l'inici del procediment sancionador.

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 36. Tancament d'habitatges d'ús turístic per incompliment dels requisits establerts:

1. Mitjançant la incoació de l'expedient corresponent es pot establir l'òrgan competent com a mesura cautelar el tancament dels habitatges d'ús turístic que no compleixin els requisits establerts legalment per a l'exercici de l'activitat o 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 37. Prescripció i caducitat

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

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Les persones titulars i les persones o empreses gestores d'habitatges d'ús turístic ja inscrites en el corresponent registre administratiu abans de l'entrada en vigor d'aquesta ordenança, disposaran d'un termini màxim de 6 mesos per adaptar-se a les obligacions relatives al rètol informatiu d'acord amb allò previst a l'article 12 i a l'Annex 2 de la present ordenança.

DISPOSICIONS FINALS

Aquesta ordenança entrarà en vigor una vegada aprovada definitivament i publicat el seu text íntegre en el Butlletí Oficial de la Província, quan hagi transcorregut el termini de quinze dies previst a l'art. 65.2 i 70.2 de la Llei 7/1986, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local.

ANNEX 1: TAULES ESTABLIMENT LÍMITS NOUS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A PRATS I SANSOR. ANY 2022

Taula 1: Dades generals del municipi de Prats i Sansor

	1	2	3	5	6	7
Nucli	Habitants	Habitatges	HUTS inscrits	Habitatges 1a. Res		
Urb. el Pla	84	357	10	37	2,80%	27,02%
C/Industrial	44	28	2	19	7,14%	10,52%
Barri Capdevila	16	17	0	7	0	0
Sansor	0	5	0	0	0	0
Prats nucli	119	167	4	53	2,39%	7,54%
	263	574	16	116	2,78%	13,79%

- 1 Numero habitants empadronats
- 2 Numero habitatges totals
- 3 Numero habitatges inscrits HTUS
- 4 Capacitat màxima habitatges inscrits HTUS
- 5 Numero habitatges 1a residència estimat (2,26 habitants/habitatge)
- 6 Concentració HUTS/habitatges totals
- 7 Concentració HUTS/habitatges 1a residència

Taula 3: HUTS respecte els habitatges de 1a. Residència existents:

	1	2	3	4	
Nucli	Habitatges 1a. residència	HUTS inscrits	HUTS màxim permesos	HUTS màxim autoritzables	
Urb. el Pla	37	10	18,5	9	50%
C/Industrial	19	2	2,85	1	15%
Barri Capdevila	7	0	1,05	1	15%
Sansor	0	0	0	0	15%
Prats nucli	53	4	7,95	4	15%
	116	16			

- 1 Número habitatges 1a. Residència
- 2 Nunero habitatge inscrits HUTS
Número HUTS màxim permès en aplicació del criteri del 50% o del 15,00% del nombre total d'h
- 3 Residència
- 4 Número HUTS autoritzables (3-2)

Taula 2: HUTS respecte el núm. total d'habitatges existents:

	1	2	3	4	
Nucli	Habitatges	HUTS inscrits	HUTS màxim permessos	HUTS màxim autoritzables	
Urb. el Pla	357	10	17,85	8	5%
C/Industrial	28	2	0,78	-1	2,80%
Barri Capdevila	17	0	0,47	0	2,80%
Sansor	5	0	0,14	0	2,80%
Prats nucli	167	4	4,67	1	2,80%
	574	16			

- 1 Número habitatges totals
- 2 Número habittages inscrits HUTS
- 3 Número HTUS màxim permès en aplicació del criteri del 5% o del 2,80% del nombre total
- 4 Número HUTS autoritzables (3-2)

Taula 4: HUTS respecte a la capacitat màxima dels habitatges:

	1	2	3	4	
Nucli	Habitants empadronats	Capacitat HUTS	Capacitat màxim permesa	HUTS màxim autoritzables	
Urb. el Pla	84	106	168	62	200%
C/Industrial	44	13	44	31	100%
Barri Capdevila	16	0	16	16	100%
Sansor	0	0	0	0	100%
Prats nucli	119	40	119	79	100%
	263	159	347		

- 1 Número habitants empadronats
- 2 Capacitat màxima habitatges inscrits HUTS
Capacitat màxima permesa en aplicació del criteri del 200% o del 100% del nombre
- 3 empadronats
- 4 Capacitat maxima autoritzables (3-2) arrodonits

**ANNEX 2: MODEL DE RÈTOL QUE HAN DE TENIR EN UN LLOC
VISIBLE A L'INTERIOR DE L'HABITAGE ELS HABITATGES
D'ÚS TURÍSTIC (HUT)**