

ORDENANÇA REGULADORA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC DE VILADAMAT

Índex PREÀMBUL

CAPÍTOL I.- Disposicions Generals.

Article 1.- Finalitat de l'Ordenança.

Article 2.- Fonaments legals.

Article 3.- Àmbit d'aplicació objectiva.

Article 4.- Àmbit d'aplicació subjectiva.

CAPÍTOL II.- Zonificació

Article 5. Delimitació de les zones de regulació.

Article 6. Regulació per a la zona A

Article 7. Regulació per a la zona B

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

Article 8.- Obligació de comunicació prèvia a l'Ajuntament.

Article 9.- Documentació que ha d'acompanyar a la comunicació prèvia.

Article 10.- Obligació de pagament de la taxa per la donada d'alta d'habitatge d'ús turístic

CAPÍTOL IV Obligacions dels propietaris i empreses gestores dels habitatges.

Article 11.- Obligació relativa a respectar l'aforament de l'habitatge.

Article 12. Serveis dels habitatges

Article 13.- Rètol informatiu.

Article 14.- Telèfon de contacte.

Article 15.- Servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.

Article 16.- Obligació de respondre als requeriments dels serveis d'inspecció municipals.

Article 17.- Obligació de comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificació de les dades.

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

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

Article 20.- Responsabilitat solidària per no adoptar mesures preventives.

CAPÍTOL V Règim sancionador.

Article 21.- Faltes lleus

Article 22.- Faltes greus.

Article 23.- Faltes molt greus.

Article 24.- Mesures cautelars.

Article 25.- Sancions.

Article 26.- Graduació.

Article 27.- Concurrència de sancions.

Article 28.- Supòsit de doble regulació d'una conducta.

Article 29.- Rebaixa de la sanció si es paga de manera immediata.

Article 30.- Tancament d'habitatges d'ús turístic per incompliment dels requisits establerts

Article 31.- Prescripció i caducitat.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

DISPOSICIONS FINALS

ANNEX I. RÈTOL INFORMATIU

ANNEX II. Plànol de les zones A i B.

PREÀMBUL CAPÍTOL I.- Disposicions Generals.

Article 1.- Finalitat de l'Ordenança.

Aquesta ordenança té com a finalitat regular les obligacions dels propietaris i les empreses gestores dels habitatges d'ús turístic de Viladamat, 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 hauran d'assumir, als efectes de prestar un servei de qualitat. Les obligacions previstes en aquesta ordenança es fixen en desenvolupament del que ja regula la normativa aplicable a Catalunya per raó de matèria, és a dir, la Llei 13/2002, de turisme, i el Decret 159/2012, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

Article 2.- Fonaments legals.

1.- Tal com s'ha indicat en 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 159/2012, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

2.- 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.

3.- 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.

Article 3.- Àmbit d'aplicació objectiva.

1.- Aquesta Ordenança s'aplica a tot el terme municipal de Viladamat.

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 i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix el Decret 159/2012 o norma que el substitueixi i aquesta ordenança.

3.- Els habitatges d'ús turístic se cedeixen sencers, i no se'n permet la cessió per estances.

4.- als efectes del Decret 159/2012 així com 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, i es considera cessió reiterada quan l'habitatge es cedeix dues o més vegades dins el període d'un any.

Article 4.- Àmbit d'aplicació subjectiva.

1.- Aquesta Ordenança s'aplica a als propietaris i a les empreses gestores dels habitatges d'ús turístics de Viladamat, de tal forma que l'incompliment de les obligacions previstes en aquesta genera en propietaris i empreses gestores una responsabilitat de caràcter solidari, a menys que la pròpia ordenança estableixi alguna obligació de forma exclusiva per a propietaris o per a empreses gestores, cas aquest últim en que la responsabilitat per incompliment serà individual.

2.- Per altra banda, la conducta i les obligacions que hagin de mantenir i assumir els usuaris dels habitatges d'ús turístic de Viladamat no es regulen a través d'aquesta ordenança, si no a través de l'Ordenança municipal de Convivència d'aquest municipi.

3.- Als efectes de portar un control dels habitatges d'ús turístic existents a Viladamat, l'Ajuntament disposarà d'un registre a aquest efecte 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, als efectes de comunicar-li els canvis que es produeixin en el registre municipal.

CAPÍTOL II.-Zonificació

Article 5. Delimitació de les zones de regulació.

Es defineixen dues zones on es regularà l'establiment de nous habitatges d'ús turístic:

Zona A: La delimitada per tot casc urbà, En concret, la zona està delimitada per: carretera Figueres al oest, fins al terme municipal de Ventalló al Nord, Carrer Cinclaus a l'est, i Carrer Albons i Carrer de la Creu (ambdós costats inclosos) al sud.

Zona B: Tot el terme municipal de Viladamat que no estigui inclòs en la zona A.

Article 6. Regulació per a la zona A

A la zona A es prohibeix l'establiment de nous habitatges d'ús turístic.

Article 7. Regulació per a la zona B

A la zona B s'admeten els habitatges d'ús turístic si aquests se situen ocupant la totalitat d'un edifici.

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 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 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, així com d'acord amb les prescripcions d'aquesta ordenança.

Article 9.- Documentació que ha d'acompanyar a la comunicació prèvia.

A més dels requisits establerts al Decret 159/2012, els titulars o les empreses gestores hauran de presentar la documentació següent:

- a) Certificació del registre de la propietat que acrediti la titularitat de l'habitatge o acreditació que l'empresa gestora disposa de títol suficient del propietari per a la gestió de l'habitatge.
- b) En el cas dels habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, certificació expedida per l'Administrador de la comunitat que acrediti que l'activitat d'habitatge d'ús turístic no està prohibida pels estatuts de la comunitat de propietaris.
- c) Fotocòpia de la cèdula d'habitabilitat en vigor de l'habitatge.
- d) 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.

Article 10.- Obligació de pagament de la taxa per la donada d'alta d'habitatge d'ús turístic.

Obligació de pagament de la taxa per la donada d'alta d'habitatge d'ús turístic segons s'indiqui en les ordenances fiscals vigents.

CAPÍTOL IV Obligacions dels propietaris i empreses gestores dels habitatges.

Article 11.- Obligació relativa a respectar l'aforament de l'habitatge.

Els titulars i les empreses gestores restaran obligats en tot moment a respectar l'aforament de l'habitatge que s'indiqui a la corresponent cèdula d'habitabilitat.

Article 12. Serveis dels habitatges.

Els habitatges han d'estar suficientment moblats i dotats dels aparells i estris necessaris per 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.

Article 13.- Rètol informatiu.

Els titulars o les empreses gestores hauran de situar, a l'entrada principal de l'immoble i, en el supòsit de cases unifamiliars, en un lloc plenament visible des de l'exterior de la finca, un rètol amb la informació bàsica referida a l'activitat d'habitatge d'ús turístic. Les condicions i característiques d'aquest rètol informatiu, així com la informació continguda hauran de ser les especificades a l'Annex I de la present ordenança, i serà subministrat als interessats per part de l'Ajuntament previ pagament de la taxa corresponent.

Article 14.- Telèfon de contacte.

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 a qualsevol dia i hora les incidències relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

Article 15.- Servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.

Els propietaris 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 ser localitzables les 24 hores. Les funcions del servei d'assistència seran les de 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 en l'ordenança convivència de Viladamat.

Article 16.- 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 17.- Obligació de comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificació de les dades.

Els titulars dels habitatges o les 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 18.- 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 a tots els clients 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 convivència, amb l'expres advertiment que la realització d'aquestes conductes podria comportar la seva expulsió de l'habitatge.

Article 19.- 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 en la present ordenança.

Article 20.- Responsabilitat solidària per no adoptar mesures preventives.

La persona propietària i la persona gestora de l'habitatge d'ús turístic, en el supòsit que no siguin la mateixa persona, són responsables solidàries de les infraccions i incompliments de les obligacions definides en aquesta ordenança.

CAPÍTOL IV Règim sancionador.

Article 21.- 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.
- c) No vetllar, els titulars o gestors 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 de fer el "check-in" el document informatiu al que es fa referència a l'article 18 d'aquesta ordenança.

Article 22.- 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 23.- 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, a que abandonin l'habitatge.

Article 24.- 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 25.- Sancions.

1.- Les infraccions seran sancionades amb multes de fins a 750 €, 1500 € o 3000 € 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 té 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 26.- 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 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.

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.

Article 27.- 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 28.- 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 29.- 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 al seu import mínim si el pagament es fa efectiu abans de l'inici del procediment sancionador. Quan l'Ordenança no fixi l'import mínim de la sanció que correspongui, la rebaixa serà pel vuitanta 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 30.- 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 31.- 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 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 13 i a l'Annex I de la present ordenança.

DISPOSICIONS FINALS

La present 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 que preveu l'art. 65.2 i 70.2 de la Llei 7/1986, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local.

Viladamat, juny 2017