



INFORME CONSULTA PRÈVIA

Assumpte: informe sobre la consulta prèvia per tramitar l'aprovació de l'Ordenança Reguladora dels Habitatges d'Ús Turístic de Viladamat

Des d'aquest ajuntament s'està treballant en la redacció i aprovació de l'Ordenança reguladora dels habitatges d'ús turístic existents a Viladamat i els de futura creació, regulant tots els aspectes relatius a la seva creació, funcionament, responsabilitat i règim sancionador.

D'acord amb l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, amb caràcter previ a l'elaboració del projecte de reglament, s'haurà de substanciar una consulta pública prèvia, a través del portal web de l'administració competent, a través de la qual es recollirà l'opinió dels subjectes i de les organitzacions més representatives potencialment afectats per la futura norma sobre els aspectes següents:

- a) Els problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa
- b) La necessitat i l'oportunitat de la seva aprovació
- c) Els objectius de la norma
- d) Les possibles solucions alternatives regulatòries i no regulatòries

Als efectes de donar compliment a aquesta obligació, s'emet el present informe per tal de que es pugui iniciar el tràmit de consulta prèvia:

PROBLEMES QUE ES PRETENEN SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA I NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA SEVA APROVACIÓ

Amb la promulgació del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament d'ús turístic i habitatges d'ús turístic, s'estableix una regulació jurídica d'aquesta activitat. D'acord amb la definició que s'estableix en aquest Decret, tenen la consideració d'habitatges d'ús turístic aquells que són cedits pel seu propietari, directa 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 establertes en el mateix Decret.

Amb el Decret 159/2012, la Generalitat de Catalunya va convertir-se en la primera administració de l'Estat a regular els habitatges d'ús turístic com a alternativa als serveis d'allotjament turístic tradicionals, atenent a la doble naturalesa del seu règim jurídic: la d'habitatge i la d'activitat econòmica.

Tant el Decret 159/2012 com la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, modificada per a la inclusió dels habitatges d'ús turístic, regulen aquesta activitat i requereixen la comunicació prèvia d'inici d'activitat davant l'ajuntament corresponent per part del propietari o la persona física o jurídica a qui s'encomani la gestió de l'habitatge. Igualment, recullen una sèrie d'obligacions per als propietaris i/o gestors dels habitatges en el seu funcionament.

Atenent que Viladamat no és un municipi turístic, ni es pot considerar de segona residència, la creació creixent dels habitatges d'ús turístic (actualment n'hi ha 14 donats d'alta en el Departament d'Empresa i Comunicació de la Generalitat de Catalunya) ha començat a generar un augment en els problemes de convivència ciutadana. Alhora, alguns d'aquests habitatges podrien incomplir algunes de les obligacions fixades a la normativa reguladora, com l'ocupació per un número de persones superior al que preveu la cèdula d'habitabilitat.

La normativa reguladora atorga a l'ajuntament competències sancionadores:



- Llei 13/2002, de Turisme de Catalunya:
 - a) **Article 50 bis. 3:** Els ajuntaments poden establir procediments de control periòdic de l'activitat de vivenda d'ús turístic en els termes, els terminis i les condicions que s'estableixin en les respectives ordenances. En el supòsit de que resultin desfavorables, els controls periòdics poden comportar l'extinció del títol habilitant.
 - b) **Article 66:** Administracions públiques competents en matèria de turisme.
 - 1. Als efectes de la present Llei, es consideren administracions competents en matèria de turisme:
 - a) L'Administració de la Generalitat
 - b) Els ajuntaments
 - c) **Article 68: Competències municipals**
Correspon als ajuntaments, sense perjudici de les competències establertes per la legislació de règim local, les següents atribucions:
 - a) La promoció i la protecció dels recursos turístics d'interès municipal
 - b) La declaració dels recursos turístics d'interès local i, si s'escau, la iniciativa per tal de que es declarin recursos turístics essencials.
 - c) L'atorgament de les autoritzacions, les llicències i els permisos que els correspon aprovar d'acord amb la legislació vigent.
 - c bis) La comunicació en el Registre de Turisme de Catalunya de les altes i baixes de l'activitat dels establiments d'allotjament turístic.
- Article 72 del Decret 159/2012, d'establiments d'allotjament d'ús turístic i habitatges d'ús turístic:
 - 1. La persona propietària i la persona gestora de la vivenda d'ús turístic, en el cas de que no siguin la mateixa persona, són responsables solidàries de les infraccions i incompliments de les obligacions definides en la normativa sectorial turística, de vivenda, de consum i municipal d'aplicació per raó de la seva activitat.
 - 2. D'acord amb l'apartat anterior, els organismes administratius tutors dels interessos públics concurrents en l'objecte de l'activitat de vivenda d'ús turístic actuen en matèria sancionadora i disciplinària d'acord amb les seves competències. Així:
 - a) Respecte la disciplina d'activitat: el departament competent en matèria de turisme, els ajuntaments en l'àmbit de la seva competència i el departament competent en matèria de vivenda.
 - b) Respecte a aquells fets i activitats que tinguin la consideració d'infracció en matèria de defensa de les persones consumidores: el departament competent en matèria de consum i els ajuntaments en l'àmbit de les seves respectives competències.
 - 3. 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 en el seu cas, als procediments sancionadors que tinguin establerts els mateixos municipis.

A l'efecte, es considera convenient disposar d'una ordenança municipal reguladora dels habitatges d'ús turístic que ajudi a fer front a la problemàtica que actualment es planteja.



AJUNTAMENT DE VILADAMAT
Plaça de la Vila, 1 17137 VILADAMAT
Tel. 972788082 *ajuntament@viladamat.cat*

ELS OBJECTUS DE LA NORMA

A la vista del que s'ha exposat, els objectius de la norma han de ser els de desenvolupar i concretar les obligacions que tant la llei de turisme com el Decret 159/2012 estableixen als propietaris o als gestors dels habitatges d'ús turístic i vetllar per al seu compliment en benefici dels habitants de Viladamat.

LES POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES REGULATÒRIES I NO REGULATÒRIES

Tot i que a la normativa sectorial ja es regulen les obligacions dels propietaris i els gestors, es considera que una regulació més concreta i detallada de les obligacions pot ajudar a aconseguir que es presti un millor servei i s'evitin possibles conductes incíviques dels usuaris.

El present informe previ restarà exposat a la pàgina web per termini de quinze dies per tal de que totes les persones interessades puguin aportar les propostes que considerin adients per incloure a l'ordenança municipal reguladora dels habitatges d'ús turístic.

Viladamat, a deu de juliol de dos mil disset.