



Ajuntament de
Castell-Platja d'Aro

ORDENANÇA REGULADORA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC **DE CASTELL-PLAJTA D'ARO**

CAPÍTOL I. Disposicions generals.

Article 1. Finalitat de l'ordenança.

Aquesta ordenança té com a finalitat regular les obligacions dels propietaris i les persones físiques o les empreses gestores dels habitatges d'ús turístic del municipi de Castell-Platja d'Aro, tant pel que fa a la formalització de la comunicació prèvia de l'activitat a l'Ajuntament, d'acord amb allò que disposa la Llei, com pel que fa a al compliment de les obligacions que aquestes persones hauran d'assumir, als efectes de prestar un servei de qualitat.

Article 2. Fonaments legals.

1. 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, i la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya, i d'impuls de l'activitat econòmica. 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, 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 i la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya.

2. 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, particularment, l'ordenança és d'aplicació a tots els habitatges del municipi que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, 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.

2. Els habitatges d'ús turístic se cedeixen sencers, i no se'n permet la cessió



**Ajuntament de
Castell-Platja d'Aro**

per estances.

3. 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.

Article 4. Àmbit d'aplicació subjectiva.

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

2. Als efectes de portar un control dels habitatges d'ús turístic existents al municipi, 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. Tramitació prèvia a l'inici de l'activitat.

Article 5. Obligació de comunicació prèvia a l'Ajuntament.

1. Els habitatges d'ús turístic requereixen la corresponent comunicació prèvia d'inici d'activitat davant l'ajuntament competent, subscripta pel propietari i també, si escau, per la persona física o jurídica gestora a qui prèviament el propietari hagi encomanat la gestió de l'habitatge en qüestió.

2. El document de comunicació prèvia ha de contenir les següents dades:

- a) Les dades de l'habitatge i la seva capacitat legal màxima.
- b) Les dades del propietari o 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, o còpia de la mateixa cèdula.

3. En el supòsit que hagi estat encomanada la gestió de l'habitatge, el document de comunicació prèvia continuarà, a més de l'anterior:



**Ajuntament de
Castell-Platja d'Aro**

- 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 ha de ser comunicada d'acord amb el procediment previst a l'apartat 1.

Article 6. Documentació que s'ha de presentar en el moment d'una inspecció.

En el moment de la inspecció els titulars o les persones físiques o empreses gestores hauran de presentar tota la documentació detallada a l'article anterior així com la cèdula d'habitabilitat original en vigor de l'habitatge.

CAPÍTOL III. Obligacions dels propietaris i les persones físiques o empreses gestores dels habitatges d'ús turístic.

Article 7. Obligació de respectar l'ocupació màxima de l'habitatge.

Els propietaris i les persones físiques o empreses gestores restaran obligats en tot moment a respectar l'ocupació màxima de l'habitatge que s'indiqui a la corresponent cèdula d'habitabilitat.

S'entendrà que propietaris i gestors compleixen amb aquesta obligació si poden acreditar documentalment que el contracte de cessió a tercers s'ha realitzat a un nombre de persones que no supera el màxim previst a la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge en qüestió.

Article 8. 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.

S'haurà d'informar i disposar en l'interior dels habitatges, d'un sistema de reciclatge format per contenidors selectius de recollida de residus; vidre, envasos, paper, orgànica i rebuig, mitjançant un cartell que haurà d'estar situat en lloc visible a l'interior de l'habitatge.

Article 9. Rètol informatiu.

Els habitatges d'ús turístic han d'exhibir en un lloc visible i fàcilment copsable per a les persones usuàries:

**Ajuntament de
Castell-Platja d'Aro**

a) El rètol informatiu de la disponibilitat dels fulls oficials de queixa, reclamació i denúncia.

b) El número de telèfon per atendre de manera immediata comunicacions relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic. previst a l'apartat 2 de l'article 5.

c) Número d'inscripció al Registre de turisme de Catalunya , regulat a l'article 111-4.h) del Decret 75/2020, de 4 d'agost..

d) Els titulars o les persones físiques o empreses gestores hauran de situar, a l'exterior de l'entrada principal de l'habitatge un rètol amb el codi QR amb la informació bàsica referida a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

No obstant, l'obligació de tenir aquest codi instal·lat només serà exigible quan l'habitatge d'ús turístic estigui efectivament ocupat per cessionaris, podent-se retirar durant els períodes o dies en que l'habitatge no estigui cedit a tercers.

Les condicions i característiques d'aquest codi QR, així com la informació continguda hauran de ser les especificades a l'Annex de la present ordenança, segons el model subministrat per part de l'Ajuntament.

Quan tots els habitatges d'un mateix edifici siguin habitatge d'ús turístic, i siguin tots ells del mateix propietari o estiguin gestionats per una única persona física o empresa gestora, podrà instal·lar-se un únic codi a la part exterior de la porta d'accés de l'edifici, les condicions i característiques del qual hauran de ser les especificades a l'Annex de la present ordenança.

Article 10. Telèfon de contacte.

Els propietaris o gestors hauran de facilitar als usuaris 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 11. Servei d'assistència i manteniment de l'habitatge d'ús turístic.

Els propietaris o gestors hauran de garantir un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge d'ús turístic.

Les funcions del servei d'assistència seran les següents:

- a) Facilitar assistència tècnica, manteniment i reparació dels elements necessaris per a l'ús de l'habitatge en un termini raonable.
- b) 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 municipal de Civisme i Convivència Ciutadana.



Ajuntament de
Castell-Platja d'Aro

Article 12. Obligació de respondre als requeriments dels serveis d'inspecció municipals.

Els propietaris o gestors dels habitatges d'ús turístic hauran de respondre a qualsevol requeriment dels serveis policials o d'inspecció municipal dins el termini que aquests fixin.

Article 13. Obligació de comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificació de les dades.

Els titulars o gestors dels habitatges d'ús turístic 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, d'acord amb el que estableix l'article 5.4 d'aquesta ordenança.

Article 14. Obligació dels titulars i les persones físiques o empreses gestores responsables dels habitatges d'ús turístic de vetllar per tal que no es produeixin conductes incíviques o molèsties al veïnat.

Els titulars o gestors responsables dels habitatges d'ús turístic han de lliurar als seus clients (com a mínim un per habitatge) de manera que quedi constància de la seva recepció, en el moment d'efectuar el registre d'entrada a l'establiment, un document informatiu de les conductes no permeses a l'ordenança municipal de Civisme i Convivència Ciutadana, amb l'express advertiment que la realització d'aquestes conductes podria comportar la seva expulsió de l'habitatge.

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

Article 15. 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, els gestors d'habitatges d'ús turístic, així com els propietaris hauran de requerir, en el termini de 24 hores, a aquestes persones usuàries perquè abandonin l'habitatge.

Els gestors o empreses explotadores d'habitatges d'ús turístic, així com els propietaris, podran sol·licitar l'auxili dels agents de l'autoritat per desallotjar a aquelles persones usuàries que incompleixin les regles de convivència ciutadana recollides a l'Ordenança municipal de Civisme i Convivència Ciutadana.

**Ajuntament de
Castell-Platja d'Aro**

En aquells casos en què el nivell o les característiques de les molèsties o dels sorolls siguin difícilment mesurables, aquestes hauran de ser constatades pels agents de l'autoritat, i descrites de forma motivada en la denúncia amb criteris d'intencionalitat i de proporcionalitat per volum alt, de tal manera que aquests es puguin considerar com a excessius.

Article 16. Responsabilitat solidària per no adoptar mesures preventives.

La persona propietària i la gestora de l'habitatge d'ús turístic, seran responsables solidaris per no haver adoptat les mesures preventives necessàries en els següents casos:

- Quan hagin estat requerits pels Serveis de la Policia Local en l'obligació de l'aplicació d'allò establert en l'article.
- Quan es produeixi més d'una denúncia policial per una conducta tipificada com a infracció en aquesta ordenança a un mateix habitatge d'ús turístic i dins el període dels 12 mesos següents, independentment de si l'infractor o infractors siguin o no els arrendataris denunciats anteriorment i l'esmentada conducta s'hagi produït a l'interior de l'habitatge o finca objecte d'arrendament, o en el seu entorn exterior més immediat.

CAPÍTOL IV. Seguretat en cas d'incendi.**Article 17. Condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi.**

Els habitatges d'ús turístic han de complir les condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi establertes a la instrucció tècnica complementària de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya SP 137:2017, o norma que la substitueixi.

CAPÍTOL V. Règim sancionador**Article 18. Faltes lleus.**

- a) No disposar l'habitatge del mobiliari, els aparells i els estris necessaris per a la seva ocupació o no disposar del número d'elements necessaris en relació al nombre màxim d'ocupants registrats.
- b) No mantenir tant l'habitatge d'ús turístic com els elements necessaris per la seva ocupació en les condicions adients d'higiene i manteniment. La

**Ajuntament de
Castell-Platja d'Aro**

responsabilitat de la manca d'higiene i manteniment causada pels cessionaris de l'habitatge durant la seva estada no podrà ser atribuïda al propietari o les persones físiques o empreses gestores.

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

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

e) No haver lliurat als usuaris en el moment de fer el "check-in" el document informatiu al que es fa referència a l'article 14 d'aquesta ordenança.

Article 19. 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 informatiu o no situar-lo en el lloc a que fa referència l'article 9 d'aquesta ordenança.

c) No facilitar, el propietari de l'habitatge o el gestor, a les persones usuàries 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 d'ús turístic 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.



Ajuntament de
Castell-Platja d'Aro

Article 20. 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 d'ús turístic o bé que aquest no respongui en el temps establert als requeriments dels usuaris o dels serveis policials o d'inspecció.
- 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.
- f) No complir les condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi

Article 21. Mesures cautelars.

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.

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

Article 22. Sancions.

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

En cas de modificació legislativa dels esmentats preceptes, els imports de les



Ajuntament de
Castell-Platja d'Aro

sancions s'adequaran al que legislativament s'estableixi.

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 23. Graduació.

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

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

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 24. Concurrència de sancions

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.

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



Ajuntament de
Castell-Platja d'Aro

Article 25. 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 26. Rebaixa de la sanció si es paga de manera immediata.

Llevat en casos de reincidència, 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 del vint per cent de l'import màxim de la sanció, si el pagament es fa efectiu abans de l'inici del procediment sancionador.

Els presumptes infractors poden reconèixer la seva responsabilitat mitjançant el pagament de les sancions de multa amb una reducció del vint per cent de l'import de la sanció que aparegui en la resolució d'incoació o bé en el en la proposta de resolució.

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

Mitjançant la incoació de l'expedient corresponent, 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.

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

Article 28.- Prescripció i caducitat.

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



Ajuntament de
Castell-Platja d'Aro

DISPOSICIÓ FINAL

L'entrada en vigor de la present ordenança es produirà quan hagi transcorregut el termini que preveu l'art. 65.2 i 70.2 de la Llei 7/1985 (15 dies hàbils posteriors a la comunicació a l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma).

ANNEX I

CODI QR INDIVIDUAL (segons l'article 9 lletra d)

Característiques:

1. Format del codi.
15 cm x 15 cm com a màxim.
2. Disseny del codi.
Ha de figurar:
 - a. el número d'inscripció al Registre de turisme de Catalunya NIRTC.
 - b. nombre màxim d'ocupants
 - c. telèfon de l'Ajuntament o del Departament de Seguretat Ciutadana

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquesta Ordenança es va aprovar per acord de Ple del dia 21 d'octubre de 2020, acord que va quedar elevat a definitiu a l'empara de l'article 178.1.c) del DL 2/2003, de 28 d'abril. El text d'aquest Reglament es va publicar íntegrament al BOP de Girona núm. 220 de 16 de novembre de 2020, edicte 8263 .