

## ORDENANÇA REGULADORA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC DE RODA DE BERÀ

### Índex

#### **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.- Tramitació prèvia a l'inici de l'activitat**

- Article 5.- Obligació de comunicació prèvia a l'Ajuntament.
- Article 6.- Obligació de pagament de la taxa pel tràmit d'alta d'habitatge d'ús turístic.
- Article 7.- Procediment de verificació de la comunicació.

#### **Capítol III.- Obligacions dels propietaris i persones físiques o jurídiques gestores dels habitatges d'ús turístic**

- Article 8.- Ocupació de l'habitatge d'ús turístic.
- Article 9.- Serveis dels habitatges d'ús turístic.
- Article 10.- Rètol informatiu.
- Article 11.- Telèfon de contacte (24 hores).
- Article 12.- Obligació de respondre als requeriments dels serveis d'inspecció municipals.
- Article 13.- Servei d'assistència i manteniment de l'habitatge d'ús turístic.
- Article 14.- Obligació de comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificació de les dades.
- Article 15.- Obligació de disposar de fulls de queixa, reclamació o denúncia.
- Article 16.- Obligació d'informar sobre l'estada de les persones allotjades.
- Article 17.- Obligació de vetllar per tal que no es produeixin conductes incíviques o molèsties al veïnat.
- Article 18.- Obligacions en cas d'incompliment de les normes bàsiques de convivència per part de les persones usuàries.
- Article 19.- Responsabilitat solidària per no adoptar mesures preventives.
- Article 20.- Condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi.
- Article 21.- Inspecció ex post i control periòdic de l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

#### **Capítol IV.- Règim sancionador**

- Article 22.- Procediments de protecció de la legalitat i classificació de les infraccions.
- Article 23.- Faltes lleus.
- Article 24.- Faltes greus.
- Article 25.- Faltes molt greus.
- Article 26.- Mesures cautelars.
- Article 27.- Sancions.
- Article 28.- Graduació.
- Article 29.- Concurrència de sancions.
- Article 30.- Procediment sancionador.
- Article 31.- Supòsits de doble regulació d'una consulta.
- Article 32.- Rebaixa de la sanció si es paga de manera immediata.

Article 33.- Tancament d'habitatges d'ús turístic per incompliment dels requisits establerts.

Article 34.- Prescripció i caducitat.

**Capítol V.- Transmissió, caducitat i revocació dels títols habilitants per a l'activitat d'habitatge d'ús turístic**

Article 35.- Transmissió del títol habilitant d'habitatge d'ús turístic.

Article 36.- Trasllet.

Article 37.- Extinció dels títols habilitants d'habitatge d'ús turístic.

**DISPOSICIÓ ADDICIONAL**

**DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA**

**DISPOSICIÓ FINAL**

**ANNEX I. RÈTOL INFORMATIU**

1. Característiques i format del rètol
2. Disseny i característiques del rètol identificador

## **Capítol I.- Disposicions Generals**

### **Article 1.- Finalitat de l'Ordenança.**

La present Ordenança té com a finalitat regular les obligacions dels propietaris i les persones físiques o jurídiques gestores dels habitatges d'ús turístic del municipi de Roda de Berà, 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 regula la normativa aplicable a Catalunya per raó de la matèria, la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme i el títol II del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

### **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 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.
5. 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 Roda de Berà.
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'habilitat 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 de les indicades a la cèdula d'habilitat i la seva capacitat màxima no pot excedir de 15 places.

#### **Article 4.- Àmbit d'aplicació subjectiva.**

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

Els grans tenidors, d'acord amb la definició que a aquests els dona el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge; modificat pel Decret llei 1/2020, de 21 de gener, només poden fer ús turístic del 10% dels habitatges de què disposin en aquest municipi.

2. Per altra banda, la conducta i les obligacions que hagin de mantenir i assumir els usuaris dels habitatges d'ús turístic de Roda de Berà es regulen a través d'aquesta Ordenança i a través de l'Ordenança municipal de Civisme de l'Ajuntament de Roda de Berà.
3. A l'efecte de portar un control dels habitatges d'ús turístic existents a Roda de Berà, l'Ajuntament disposarà d'un registre 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 al referit registre municipal.

#### **Capítol II.- Tramitació prèvia a l'inici de l'activitat**

##### **Article 5.- Obligació de comunicació prèvia a l'Ajuntament**

S'ha de posar en coneixement de l'Ajuntament l'inici de l'activitat mitjançant la presentació de la **COMUNICACIÓ D'INICI D'ACTIVITAT d'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC**, al portal electrònic de la finestra única empresarial, FUE (Canal Empresa), segons el model normalitzat en cada moment, amb la documentació que es requereixi i com a mínim fent constar les següents dades:

1. Dades del propietari i autorització del gestor de l'habitatge, si s'escau.
2. Dades de l'habitatge de l'ús turístic. Emplaçament, referència cadastral, cèdul.la d'habitabilitat i capacitat.
3. Dades de contacte i adreça d'accés.
4. Dades de contacte immediat i de l'empresa de manteniment, si s'escau.
5. Declaració responsable sobre la veracitat de les dades, sobre el compliment dels requisits establerts a la normativa vigent i en relació a la disposició d'una pòlissa d'assegurança vigent que cobreixi la responsabilitat civil derivada de l'exercici de l'activitat.

##### **Article 6. Obligació de pagament de la taxa pel tràmit d'alta d'habitatge d'ús turístic**

Els titulars o persones o empreses gestores, en el moment de donar d'alta un habitatge d'ús turístic, tenen l'obligació de formalitzar el pagament de la taxa aprovada prevista en les ordenances fiscals vigents.

## **Article 7. Procediment de verificació de la comunicació.**

Amb caràcter previ del trasllat a la Generalitat de la conformitat de l'Ajuntament de l'alta de l'habitatge d'ús turístic, els tècnics municipals hauran d'emetre informe de verificació en el que es duen a terme les següents comprovacions:

- Titularitat i referència cadastral de l'habitatge declarat.
- Compatibilitat Urbanística de l'ús de l'habitatge amb el planejament vigent.
- Comprovació del justificant del pagament de la taxa.

En el cas que es detecti un defecte es durà a terme un requeriment en el marc de la Llei 39/2015, advertint al peticionari que no es pot desenvolupar l'ús sol·licitat.

Aquesta verificació es realitzarà sens perjudici de les conseqüents potestats inspectores que desenvolupi l'Ajuntament, d'acord amb l'art 21 del present Reglament.

## **Capítol III.- Obligacions dels propietaris i persones físiques o jurídiques gestores dels habitatges d'ús turístic**

### **Article 8.- Ocupació de l'habitatge d'ús turístic.**

Els titulars i les persones físiques o empreses gestores restaran obligats en tot moment a respectar l'ocupació de l'habitatge que s'indiqui a la corresponent cèdula d'habitabilitat i, en tot cas, la capacitat màxima s'haurà d'ajustar al que preveu el Decret 75/2020 de 4 d'agost, o norma que el substitueixi.

### **Article 9.- Serveis dels habitatges d'ús turístic.**

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 10.- Rètol informatiu.**

Els titulars o les persones físiques i empreses gestores hauran d'exhibir en un lloc visible i fàcilment localitzable per a les persones usuàries, autoritats i els serveis d'inspecció municipal 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.

El titular de l'Habitatge d'ús Turístic haurà d'assumir aquesta obligació i assumir el cost de l'esmentat rètol d'acord amb les característiques i informació facilitada per part de l'Ajuntament.

### **Article 11.- Telèfon de contacte (24 hores).**

Els titulars i les persones físiques o empreses gestores facilitaran als 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.

Les funcions d'aquest servei seran les de vetllar perquè no hi hagi alteracions de l'ordre, la convivència ciutadana i per garantir el descans dels veïns, d'acord amb les normes contingudes a l'Ordenança municipal de Civisme de l'Ajuntament de Roda de Berà i qualsevol altre aplicable a l'immoble.

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

Els titulars o les persones físiques o empreses gestores de l'habitatge 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 13.- Servei d'assistència i manteniment de l'habitatge d'ús turístic.**

Els propietaris o les persones físiques o empreses gestores hauran de garantir als usuaris un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge d'ús turístic, en els termes que preveu el Decret 75/2020, de 4 d'agost.

**Article 14.- Obligació de comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificació de les dades.**

Els titulars o les persones físiques o empreses gestores de l'habitatge d'ús turístic hauran de comunicar immediatament a l'Ajuntament de Roda de Berà qualsevol modificació de les dades de contacte per tal de que aquestes estiguin sempre a disposició dels serveis policials i d'inspecció municipals.

**Article 15.- Obligació de disposar de fulls de queixa, reclamació o denúncia.**

Els titulars o les persones físiques o empreses gestores de l'habitatge d'ús turístic hauran de deixar a disposició dels usuaris fulls de queixa, reclamació o denúncia i explicar-los l'existència dels mateixos.

**Article 16.- Obligació d'informar sobre l'estada de les persones allotjades.**

Els titulars o les persones físiques o empreses gestores de l'habitatge d'ús turístic hauran de facilitar a la Direcció General de la Policia la informació relativa a l'estada de les persones que s'hi allotgen, d'acord amb la normativa de seguretat ciutadana aplicable.

**Article 17.- Obligació de vetllar per tal que no es produeixin conductes incíviques o molèsties al veïnat.**

Els titulars o les persones físiques o empreses gestores de l'habitatge d'ús turístic hauran 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 de Roda de Berà (en particular als apartats que fa referència a les relacions de veïnat), així com les normes de convivència i funcionament de la comunitat de propietaris on s'integra l'habitatge, si fos el cas, amb l'expres advertiment que la realització d'aquestes conductes podria comportar la seva expulsió immediata de l'habitatge, segons el Decret 75/2020, de 4 d'agost.

En especial, s'ha d'informar als usuaris d'aquests habitatges de la prohibició d'organitzar

festes i de fer qualsevol altre ús del mateix incompatible amb l'ús d'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 18.- Obligacions en cas d'incompliment de les normes bàsiques de convivència per part de les persones usuàries.**

En 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, les persones físiques o empreses gestores d'habitatges d'ús turístic, així com els propietaris d'aquests hauran de requerir a aquestes persones usuàries perquè abandonin l'habitatge, en el termini màxim de 24 hores.

Les persones físiques o empreses gestores de l'habitatge d'ús turístic, així com els seus propietaris, podran sol·licitar l'auxili dels agents de l'autoritat per desallotjar a aquelles persones usuàries que incompleixin les esmentades regles de convivència o les normes de conducta previstes a l'Ordenança municipal de Civisme de l'Ajuntament de Roda de Berà .

#### **Article 19.- Responsabilitat solidària per no adoptar mesures preventives.**

Els titulars o les persones físiques o empreses gestores 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 referides en aquesta Ordenança.

#### **Article 20.- 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, com a mínim, les següents:

Han de disposar d'extintors (com a mínim 1 d'eficàcia 21A-113B i en tot cas allò establert al codi tècnic de l'edificació).

S'haurà de disposar d'enllumenat d'emergència i senyalització dels mitjans d'evacuació tal i com s'estableix al codi tècnic de l'edificació.

S'haurà de disposar i facilitar instruccions als usuaris per procedir en cas d'incendi.

Es recomana la instal·lació de detectors d'incendi conforme al Real Decret 513/2017, de 22 de maig, pel que s'aprova el Reglament d'Instal·lacions de Protecció Contra Incendis.

#### **Article 21.- Inspecció ex post i control periòdic de l'activitat d'habitatge d'ús turístic.**

L'Ajuntament disposarà d'un Pla de verificació dels Habitatges d'ús turístic que contemplarà una inspecció documental simplificada que es durà a terme per part del Departament corresponent en el termini que s'estipuli i que requerirà als titulars dels habitatges d'ús turístic, perquè aportin i acreditin com a mínim la següent documentació:

- Certificació del registre de la propietat que acrediti la titularitat de l'habitatge o

- acreditació que la persona o empresa gestora disposa de títol suficient del propietari per a la gestió de l'habitatge.
- Fotocòpia de la cèdula d'habitabilitat en vigor de l'habitatge, als efectes de comprovar l'ocupació màxima del mateix, sens perjudici de les especificacions establertes a l'article 3 e) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, a l'article 4.1 del Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat i a l'article 221-2-1 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de Turisme de Catalunya.
  - 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 100.000 €.
  - Còpia del document informatiu i del cartell als que fa referència l'article 10 de la present Ordenança.

En el termini que estipuli el Pla d'inspecció, es procedirà a realitzar un procediment de CONTROL PERIÒDIC IN SITU de l'activitat d'habitatge d'ús turístic per a comprovar que es mantenen les condicions i els requisits tècnics d'habitabilitat i els recollits en la present ordenança, així com l'adaptació dels immobles a qualsevol altra normativa que els hi sigui d'aplicació.

En cas que la inspecció ex post com el control periòdic resulti desfavorable, podrà comportar l'extinció del títol habilitant.

#### **Capítol IV.- Règim sancionador.**

##### **Article 22.- Procediments de protecció de la legalitat i classificació de les infraccions.**

Les normes incloses a la normativa sectorials en matèria de turisme, tenen el caràcter de normes especials en matèria sancionadora turística davant de disposicions reglamentàries de caràcter general que es dicten en desenvolupament de la legislació vigent.

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

##### **Article 23.- Faltes lleus.**

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.



No mantenir tant l'habitatge d'ús turístic com els elements necessaris per la seva ocupació en les condicions adients d'higiene i manteniment.

No haver informat els titulars o les persones físiques o empreses gestores dels habitatges als usuaris de la normativa municipal i funcionament de la comunitat de propietaris on s'integra l'habitatge.

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

No haver lliurat als usuaris en el moment de fer el "check-in" el document informatiu al que es fa referència a l'article 17 d'aquesta Ordenança.

Qualsevol incompliment de la present Ordenança que no es trobi específicament recollit en els següents apartats de faltes greus o molt greus.

#### **Article 24.- Faltes greus.**

Oferir, prestar o exercir activitats o serveis turístics, o fer-ne publicitat, sense disposar del títol habilitant corresponent.

Publicitar, oferir i/o llogar l'habitatge a un nombre d'ocupants superior al límit màxim de places especificat al títol habilitant.

No facilitar, el propietari de l'habitatge o les persones físiques o empreses gestores, a les persones usuàries i veïns el telèfon de contacte (telèfon 24 hores).

No respondre el telèfon de contacte (24 hores) 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.

No haver comunicat la modificació de les dades essencials de registre de l'habitatge d'ús turístic o el telèfon de contacte (24 hores) de forma que aquestes dades estiguin sempre a disposició dels serveis policials i d'inspecció municipals.

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.

No disposar de cap servei d'assistència i manteniment de l'habitatge d'ús turístic.

No haver comunicat a la Direcció General de la Policia la informació relativa a l'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.

Fer publicitat de l'habitatge turístic, comercialitzar-lo, contractar-lo o oferir-lo en qualsevol mitjà, sense que consti clarament el Número d'Inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya corresponent o fent constar números o expressions incorrectes.

No tenir en vigència la pòlissa de Responsabilitat Civil en els termes i les condicions exigides a l'article 21 d'aquesta Ordenança.

Resistir-se a facilitar l'actuació dels serveis d'inspecció de l'administració o no atendre,

dins de termini, els seus requeriments d'informació.

Incomplir els terminis concedits per l'Administració per a esmenar deficiències detectades pels inspectors de l'administració.

Obstruir l'actuació inspectora de l'Administració, oposar-s'hi per qualsevol mitjà o aportar-hi informació o documentació falsa.

Aportar dades inexactes, falses o fer 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.

Incomplir l'ordre de retirada de la publicitat sense número d'inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya.

No comunicar a l'Administració competent que es desenvolupa una activitat turística clandestina en un habitatge de la seva propietat.

No adoptar les mesures establertes per la normativa quan es produeixen comportaments que atempten contra les normes bàsiques de convivència als allotjaments turístics situats en habitatges.

No notificar a l'Ajuntament les obres i reformes que modifiquin els requisits bàsics essencials per a l'exercici de l'activitat.

No notificar la transmissió de la comunicació.

La comissió de dues infraccions lleus en un any.

Qualsevol infracció classificada com a molt greu que, en atenció a la seva naturalesa o a les circumstàncies concurrents, no mereixi aquesta qualificació.

#### **Article 25.- Faltes molt greus.**

Falsejar qualsevol de les dades de caràcter essencial que han de constar, tant en la comunicació prèvia, com en la resta de documentació requerida per aquesta Ordenança.

Superar el límit d'aforament en més del 50% de la ocupació màxima especificada a la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge.

No complir les condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi.

La realització de qualsevol ús o activitat que no sigui estrictament habitacional, sempre i quan no estigui degudament autoritzat.

La comissió de dues faltes greus en un període de dos anys

#### **Article 26.- 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, inclòs el cessament provisional de l'activitat o la suspensió de l'autorització, 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 27.- Sancions.**

Les infraccions seran sancionades amb multes de fins a 3.000 €; de 3.001.€ fins a 60.000 €; i de 60.001€ fins a 600.000€, en funció de si es tracta d'una falta lleu, greu o molt greu, respectivament, d'acord amb allò establert a l'article 94 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya.

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

Les infraccions molt greus poden ser sancionades acumulativament o alternativament amb la revocació de l'habilitació.

En el supòsit de la infracció prevista a l'article 29 a) d'aquesta ordenança, i com a complement de la sanció principal establerta a l'apartat 1 d'aquest precepte, també pot acordar-se la imposició de la sanció accessòria consistent en la impossibilitat de disposar d'habilitació durant el termini de dos anys.

### **Article 28.- Graduació.**

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:

- Els perjudicis causats als usuaris turístics i el nombre d'afectats.
- El benefici il·lícit obtingut.
- El volum econòmic i la situació financera del subjecte turístic.
- La reincidència o la reiteració en les conductes infractores.
- La reparació total o parcial, durant la tramitació de l'expedient sancionador, de les anomalies o els perjudicis que n'han originat la incoació.
- L'existència i el grau d'intencionalitat.
- La transcendència social de l'actuació infractora.
- La continuïtat o persistència en la conducta infractora.

- La prestació de serveis turístics il·legals amb aparença de legalitat.
- L'exercici il·legal de l'activitat d'allotjament turístic sense el coneixement o el consentiment del propietari de l'immoble.
- El nombre d'allotjaments turístics comercialitzats il·legalment.
- El nombre de persones afectades.
- La posició de l'infractor en el mercat.

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 29.- 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'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 30.- Procediment sancionador.**

En l'exercici de la seva potestat sancionadora, l'Ajuntament, dintre de les seves competències i per a una adequada ordenació de les relacions de convivència i d'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.

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

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.

Quan la conducta atempti greument contra 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.

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

#### **Article 31.- Supòsits 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 32.- 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 de la sanció, si el pagament es fa efectiu abans de l'inici del procediment sancionador del vuitanta per cent del seu import màxim.

Amb la notificació de l'acord d'inici del procediment, els presumptes infractors poden reconèixer la seva responsabilitat i sol licitar el pagament voluntari de les sancions de multa amb una reducció del cinquanta per cent de l'import de la sanció proposada, i, si s'escau, en la proposta de resolució, amb una reducció del trenta per cent.

Si la persona presumptament responsable reconeix la seva responsabilitat i sol licita el pagament voluntari, l'administració competent li ha de concedir un termini d'un mes per fer-lo efectiu i, una vegada comprovat el pagament, ha de dictar una resolució declarativa de l'existència d'aquest reconeixement i imposar la sanció amb les bonificacions senyales al paràgraf anterior sense més tràmits. Aquesta resolució posa fi a la via administrativa.

Si transcorregut el termini anterior es comprova que la persona presumptament responsable no ha realitzat el pagament voluntari, es continuarà el procediment sancionador sense l'aplicació de les esmentades bonificacions.

El pagament de l'import de la sanció reduïda 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.

Es podrà permutar la sanció pecuniària de forma convencional amb l'infractor, mitjançant la prestació del servei social d'habitatge en l'habitatge d'ús turístic objecte de sanció, sempre que aquest doni compliment als requisits tècnics exigibles, la permuta sigui proporcional econòmicament, temporal i en el seu conjunt, i es realitzi dins el termini i els termes que s'estableixin en l'acord de resolució de l'expedient sancionador.

### **Article 33.- Tancament d'habitatges d'ús turístic per incompliment dels requisits establerts.**

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.

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 presentar una nova sol·licitud pel mateix objecte durant un període de 1 any.

### **Article 34.- Prescripció i caducitat.**

La prescripció i la caducitat de les sancions tipificades en aquesta Ordenança que no tinguin un termini específic de prescripció en la normativa sectorial aplicable es regiran

pels terminis establerts en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

## **Capítol V.-Transmissió, caducitat i revocació dels títols habilitants per a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.**

### **Article 35.- Transmissió del títol habilitant d'habitatge d'ús turístic.**

Les modificacions que afecten al canvi de titularitat dels habitatges d'ús turístic s'hauran de formalitzar a través del CANAL EMPRESA, en els termes que s'hi contenen.

### **Article 36.- Trasllet.**

Queden prohibits els trasllats dels títols habilitants d'habitatge d'ús turístic a una altre immoble, tot i ser ambdós del mateix titular.

### **Article 37.- Extinció dels títols habilitants d'habitatge d'ús turístic.**

Les autoritzacions d'habitatges d'ús turístic s'extingeixen pels motius següents:

Per renúncia de llurs titulars.

Per destrucció o pèrdua de les condicions d'habitabilitat requerides a l'habitatge.

Per revocació.

Per caducitat.

Les llicències i les autoritzacions poden ésser revocades en els supòsits següents:

Si els titulars de les autoritzacions incompleixen els requisits o les condicions en virtut de les quals els van ésser atorgades.

Si canvien o desapareixen les circumstàncies que van determinar l'atorgament de les autoritzacions, o si en sobrevenen altres de noves que, en el cas d'haver existit, n'haurien comportat la denegació.

Si els habitatges no s'han adaptat a les noves normes que els afectin, dins el termini que s'hagi atorgat amb aquesta finalitat.

Si els habitatges no passen la inspecció o el control periòdic a que fe referència l'article 21 de la present Ordenança.

Si són imposades com a sanció, d'acord amb el que estableix l'article 32.3.

L'Administració pot declarar la caducitat de les autoritzacions en el cas que, en qualsevol moment de llur vigència, s'aturi l'activitat d'habitatge d'ús turístic durant més de dos anys ininterromputs.

La revocació i la declaració de caducitat s'han de tramitar d'ofici, donant audiència als interessats i, si s'adopta l'acord, s'ha de fer dins el termini de sis mesos a comptar d'haver-los notificat l'obertura de l'expedient.

## **DISPOSICIÓ ADDICIONAL**

Aquells immobles que disposin d'habilitació com habitatge d'ús turístic que es trobin en

una finca on no hi hagi divisió horitzontal, i posteriorment es procedeixi a efectuar la divisió horitzontal de la finca, mantindran l'habilitació com habitatge d'ús turístic sempre que es mantingui la titularitat de l'habitatge o es produeixi una transmissió en els termes establerts a l'Ordenança.

Cas que un immoble disposi d'habilitació com habitatge d'ús turístic i a causa de les obres que es puguin efectuar s'obtinguin més habitatges i/o diferents, únicament es mantindran les habilitacions en el mateix nombre d'habitatges que la disposessin originàriament, sempre que es mantingui la titularitat i sempre i quan no s'incrementi el nombre de places d'aquests habitatges en un màxim del 50% respecte de l'ocupació màxima recollida a la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge original.

### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA**

Els titulars o les persones físiques o empreses gestores de l'habitatge d'ús turístic ja inscrites en el corresponent registre administratiu abans de l'entrada en vigor d'aquesta Ordenança, estaran sotmeses a les potestats inspectores i de control periòdic descrites en el present Reglament.

En el termini d'1 any des de l'aprovació de la present Ordenança els titulars dels habitatges d'ús turístic comunicats amb anterioritat a la vigència d'aquesta, hauran d'adaptar-se a les obligacions relatives al rètol informatiu, així com a implementar les condicions de protecció contra incendi previstes a l'article 20 de la present Ordenança i a disposar de l'assegurança de responsabilitat civil referida a l'article 21 de la referida Ordenança.

### **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) i un cop publicat el text íntegre al butlletí oficial de la província.

### **ANNEX I. RÈTOL INFORMATIU.**

1. Característiques i format del rètol.

2. El disseny d'aquest rètol pretén facilitar la seva ràpida identificació i lectura, adequant-se al mateix temps als colors i tipografies establerts al programa d'identitat visual de l'Ajuntament de Roda de Berà. L'esmentat rètol haurà de tenir unes mides de 148 x 210 mm, i el material emprat per la seva realització haurà de ser resistent al pas del temps i les inclemències meteorològiques i estar preparat per la seva instal·lació a la intempèrie.

*Document Annex 1*

NÚM.REGISTRE HUTS (NITRC):

\_\_\_\_\_

Exp.NÚM.: XXXX/202X

Adreça: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Data Alta activitat: XX – XX- XXXX

Núm. places autoritzades: XXXX