



Ajuntament
de la Comtal Vila de
Besalú

Expedient núm. X2022000475 - X2022000475

CONSULTA PÚBLICA SOBRE ORDENANÇA REGULADORA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC DEL MUNICIPI DE BESALÚ

De conformitat amb el previst en l'article 133.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, amb l'objectiu de millorar la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de normes, amb caràcter previ a l'elaboració del projecte de l'Ordenança Municipal reguladora dels habitatges d'ús turístic del municipi de Besalú, es recapta l'opinió dels subjectes i de les organitzacions més representatives potencialment afectats per la futura norma sobre:

- Els problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa.
- La necessitat i l'oportunitat de la seva aprovació.
- Els objectius de la norma.
- Les possibles solucions alternatives *regulatòries* i *no regulatòries*.

Els ciutadans, organitzacions i associacions que així ho considerin oportú poden fer arribar les seves opinions sobre els aspectes plantejats, i la proposta o esborrany d'ordenança exposada, durant el termini de màxim de 20 dies a comptar des de l'endemà al de publicació del present anunci a la web municipal, mitjançant la seva presentació en qualsevol dels llocs indicats en l'article 16 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa	<i>Preservar la convivència i la qualitat de vida dels veïns, i garantir la professionalització dels allotjaments per tal que el producte ofertat s'adeqüi al model de turisme sostenible característic de la vila.</i>
Necessitat i oportunitat de la seva aprovació	<i>Aquesta iniciativa pretén donar resposta i anticipar-se a diverses necessitats i problemàtiques sorgides davant l'augment accelerat dels Habitatges d'Ús Turístic, la complicada convivència que aquests tipus d'allotjaments poden comportar amb l'habitatge tradicional o les disfuncions que pot causar la gestió poc professional d'alguns d'aquesta habitatges</i>
Objectius de la norma	<i>Es pretén evitar o prevenir situacions com les següents:</i> - <i>Activitat sense la preceptiva habilitació municipal.</i> - <i>Ús inadequat de la llicència.</i> - <i>Problemes de convivència.</i>
Possibles solucions alternatives regulatòries i no regulatòries	<i>Aquesta proposta de regulació planteja implementar també altres mesures de gestió, informació, control i inspecció per permetre afrontar, de manera àgil i efectiva, la problemàtica de convivència que pot generar l'ús turístic d'aquests allotjaments amb els</i>



Ajuntament
de la Comtal Vila de
Besalú

residents de la vila.

La no regulació d'aquesta temàtica impediria regular les obligacions dels propietaris i les persones o empreses gestores dels habitatges d'ús turístic del municipi de Besalú, 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 garantir uns estàndards mínims de seguretat i qualitat de servei.

ESBORRANY ORDENANÇA REGULADORA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC DEL MUNICIPI BESALÚ

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. Documentació que podrà requerir per inspeccionar el compliment de la normativa.
- Article 7. Obligació de pagament de la taxa pel tràmit d'alta d'habitatge d'ús turístic

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

- Article 8. Obligació relativa a respectar l'aforament de l'habitatge
- Article 9. Serveis dels habitatges
- Article 10. Rètol informatiu
- Article 11. Telèfon de contacte
- Article 12. Servei d'assistència i manteniment de l'habitatge
- Article 13. Obligació de respondre als requeriments dels serveis d'inspecció municipals
- Article 14. Obligació de comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificació de les dades
- Article 15. 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
- Article 16. Obligació dels titulars o persones o empreses responsables dels habitatges de vetllar per tal que no es produeixin conductes incíviques o molèsties al veïnat
- Article 17. Obligacions en cas d'incompliment de les normes bàsiques de convivència per part de les persones usuàries
- Article 18. Obligació del titulars, persones o empreses responsables del habitatges en relació a les normes de convivència
- Article 19. Responsabilitat solidària per no adoptar mesures preventives

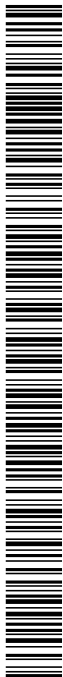
CAPÍTOL IV. Seguretat en cas d'incendi

- Article 20. Condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi

CAPÍTOL V. Inspecció, control i règim sancionador

- Article 21. Procediment sancionador

Plaça Llibertat, 1 – 17850 Besalú- telèfon 972590225 i fax 972590411- ajuntament@besalu.cat





Ajuntament
de la Comtal Vila de
Besalú

Article 22. Acció inspectora
Article 23. Competència municipal de vigilància i inspecció
Article 24. Responsabilitat de naturalesa administrativa
Article 25. Procediment sancionador
Article 26. Constitució d'infracció administrativa
Article 27. Sancions pecuniàries

CAPÍTOL VI. Classificació i graduació de les infraccions

Article 28. Faltes lleus
Article 29. Faltes greus
Article 30. Faltes molt greus.
Article 31. Mesures cautelars
Article 32. Sancions
Article 33. Graduació
Article 34. Concurrencia de sancions
Article 35. Supòsit de doble regulació d'una conducta
Article 36. Rebaixa de la sanció si es paga de manera immediata
Article 37. Tancament d'habitatges d'ús turístic per incompliment dels requisits establerts:
Article 38. Baixa d'habitatges d'ús turístic d'ofici
Article 39. Prescripció i caducitat

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

DISPOSICIÓ FINAL

DOCUMENT ANNEX 1:

Rètol informatiu

PREÀMBUL

L'Ajuntament de Besalú considera oportú, atenent l'increment actual de la demanda dels habitatges d'ús turístic, l'elaboració d'un document que haurà de tenir com a eixos bàsics preservar la convivència i la qualitat de vida dels veïns, i garantir la professionalització dels allotjaments per tal que el producte ofertat s'adeqüi al model de turisme sostenible característic de la vila.

Aquesta iniciativa pretén donar resposta i anticipar-se a diverses necessitats i problemàtiques sorgides davant l'augment accelerat dels Habitatges d'Ús Turístic, la complicada convivència que aquests tipus d'allotjaments poden comportar amb l'habitatge tradicional o les disfuncions que pot causar la gestió poc professional d'alguns d'aquests habitatges. Els factors que incrementen el risc de conflictes són la barreja de l'ús residencial amb l'ús turístic en diferents habitatges del mateix edifici, l'absència d'un operador solvent al darrera de la gestió de l'habitatge d'ús turístic o l'activitat il·legal dels habitatges.

En definitiva, es pretén evitar o prevenir situacions com les següents:

- Activitat sense la preceptiva habilitació municipal.
- Ús inadequat de la llicència.
- Problemes de convivència.

Aquesta proposta de regulació planteja implementar també altres mesures de gestió, informació, control i inspecció per permetre afrontar, de manera àgil i efectiva, la problemàtica de convivència que pot generar l'ús turístic d'aquests allotjaments amb els residents de la vila, la qual cosa, reclama regular les obligacions dels propietaris i de les empreses gestores tant pel que fa a la formalització de la comunicació prèvia de l'activitat com pel que fa al compliment de les obligacions que s'hauran d'assumir a fi de poder prestar un servei de qualitat.



Ajuntament
de la Comtal Vila de
Besalú

Fonaments jurídics

Per una banda, tant en la Constitució Espanyola com en l'Estatut d'Autonomia de Catalunya estableixen que correspon als poder públics promoure les condicions per tal que la llibertat i igualtat de l'individu i dels grups en què s'integra siguin reals i efectives, i també remoure els obstacles que n'impedeixin o en dificultin la plenitud.

D'altra banda, a la Llei 7/1985, de 7 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i els canvis introduïts per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del govern local, recullen expressament un títol competencial en virtut del qual s'estableix la possibilitat que els ajuntaments, per a l'adequada ordenació de les relacions socials d'interès local i de l'ús dels seus serveis, equipaments, infraestructures, instal·lacions i espais públics, en defecte de normativa sectorial específica, puguin establir els tipus de les infraccions i imposar sancions per incompliment de deures, prohibicions o limitacions.

A més a més, en el marc de la Constitució Espanyola i l'Estatut d'Autonomia de Catalunya el dret a l'habitatge s'estableix com a principi rector, i s'insta als poders públics a fer-lo efectiu establint els sistemes de mesures per garantir-lo.

Especificacions normatives:

- Constitució Espanyola: article 25.1, 47.
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya: article 236.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases de Règim Local: articles 106 i del 139 a 141.
- Real Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals: article 57.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme.
- Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge: articles 3 i 19.
- Ordenança reguladora de l'ocupació de vialitat i terrenys d'ús públic amb taules i cadires i elements anàlegs. Butlletí Oficial de la Província de Girona número 89 de 5 de juliol de 1997.
- Ordenança de civisme i convivència vilatana. Butlletí Oficial de la Província de Girona número 202 de 27 d'octubre de 2017.
- Ordenança de la recollida dels residus municipals. Butlletí Oficial de la Província de Girona número 50 de 12 de març de 2018.
- Ordenança reguladora de l'ocupació del domini públic municipal en l'activitat comercial. Butlletí Oficial de la Província de Girona número 23 de 3 de febrer de 2022.
- Ordenança reguladora de sorolls i vibracions. Butlletí Oficial de la Província de Girona número 110 de 7 de juny de 2012.

ORDENANÇA REGULADORA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC DEL MUNICIPI BESALÚ

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 del municipi de Besalú, 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

Plaça Llibertat, 1 – 17850 Besalú- telèfon 972590225 i fax 972590411- ajuntament@besalu.cat



Ajuntament
de la Comtal Vila de
Besalú

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 problemes de convivència entre els usuaris dels HUT i els residents a fi de trobar un just equilibri entre l'exercici d'aquesta activitat i l'activitat diària dels veïns de Besalú.

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'habitatge 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 Besalú.
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'immèdiata disponibilitat i amb les característiques que estableix el Decret 75/2020 o norma que el substitueix 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 que les indicades a la cèdula d'habilitat 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 del municipi Besalú 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

Plaça Llibertat, 1 – 17850 Besalú- telèfon 972590225 i fax 972590411- ajuntament@besalu.cat



Ajuntament
de la Comtal Vila de
Besalú

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 del municipi Besalú s'atendran a la ordenança reguladora de convivència ciutadana vigent al municipi Besalú.
3. A l'efecte de portar un control dels habitatges d'ús turístic existents al municipi de Besalú, 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 produeixin en el registre municipal.

CAPÍTOL II: Tramitació prèvia a l'inici de l'activitat

Article 5. 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 el corresponent tràmit d'habilitació d'habitatge d'ús turístic a la Generalitat de Catalunya, 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 de l'habitatge d'ús turístic.
- Identificació de l'empresa d'assistència i manteniment de l'habitatge.
- Declaració responsable conforme l'habitatge disposa de la cèdula d'habitabilitat.

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 6. Documentació que podrà requerir per inspeccionar el compliment de la normativa.

A més dels requisits establerts a l'article 68 del Decret 75/2020, els titulars o les persones o empreses gestores hauran de presentar la documentació següent:

- 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.
- Llicència de primera ocupació.
- Llicència o comunicació prèvia d'obres, si s'escau.
- Còpia de la cèdula d'habitabilitat vigent.
- Justificant de pagament de la taxa d'alta de l'habitatge d'ús turístic.
- 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 €.
- Informe tècnic justificant la seguretat estructural de l'habitatge.

Plaça Llibertat, 1 – 17850 Besalú- telèfon 972590225 i fax 972590411- ajuntament@besalu.cat



Ajuntament
de la Comtal Vila de
Besalú

- Justificant del compliment al Document Únic de Protecció Civil Municipal (DUPROCIM) del municipi Besalú, de la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció d'incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata en la trama urbana, Reglament municipal regulador del servei municipal de franges exteriors de protecció contra incendis o del Pla de Prevenció d'Incendis i normativa reguladora que estigui vigent.

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 la Generalitat de Catalunya, si no es reuneixen tots els documents sol·licitats.

Article 7. 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.

Una vegada hagin estat satisfetes les taxes corresponents, aquest Ajuntament iniciarà els tràmits per poder lliurar al titular el rètol informatiu que haurà de situar a l'exterior de l'entrada principal de l'habitatge.

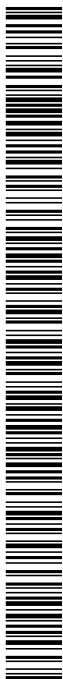
CAPÍTOL III. Obligacions dels propietaris i les persones físiques o empreses gestores dels habitatges

Article 8. 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 9. 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 d'estar suficientment equipats pel que fa a les condicions relatives al dipòsit de les deixalles amb els contenidors corresponents mitjançant un cartell que haurà d'estar situat en un lloc visible a l'interior de l'habitatge.
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 24 hores.
5. Les funcions del servei d'assistència 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.
8. Els HUT han de disposar d'un extintor d'incendis en un lloc visible de l'habitatge.





Ajuntament
de la Comtal Vila de
Besalú

9. És obligatori que cada habitatge d'ús turístic disposi del "kit" de reciclatge per la recollida selectiva.

Article 10. 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, això com la informació continguda, queden especificades a l'Annex I de la present ordenança.

Aquests rètols podran ser retirats durant els períodes de temps en que l'habitatge no estigui destinat al seu ús com a habitatge d'ús turístic, i per tant, no hi hagi activitat.

Article 11. 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 12. 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. 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 la ordenança de convivència vigent al municipi Besalú.

Article 13. 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.

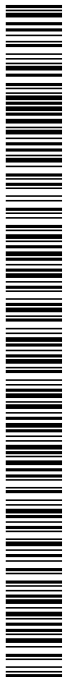
Article 14. Obligació de comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificació de les dades

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 15. 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 al nucli, excepte per a la càrrega i descàrrega, respectant les entrades i sortides de vehicles i els aparcaments dels residents permanents.

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.





Ajuntament
de la Comtal Vila de
Besalú

Article 16. 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 d'acord amb el que s'estableix a l'ordenança de convivència vigent al municipi Besalú, 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 en el registre que els titulars o persones o empreses responsables dels habitatges d'ús turístic hauran de crear per tal de que en quedi constància de la seva entrega/recepció.

Article 17. 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 vigents 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 18. Obligació del titulars, persones o empreses responsables del habitatges en relació a les normes de convivència

Els titulars o persones o empreses responsables dels habitatges d'ús turístic hauran d'informar a tots els clients de les següents normes de convivència:

- a) Tenir cura dels espais públics i del mobiliari urbà.
- b) Respectar el medi ambient.
- c) Complir l'ordenança vigent de la recollida selectiva de deixalles de l'Ajuntament de Besalú.
- d) Respectar la convivència, la tranquil·litat ciutadana i els estàndards de la convivència familiar o individual de les resta de ciutadans tot i desenvolupar-se en espais privats.

Article 19. 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 IV. Seguretat en cas d'incendi

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 establertes en el Document Únic de Protecció Civil Municipal (DUPROCCIM) del municipi, de la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció d'incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata en la tram urbana, Reglament municipal regulador del servei municipal de franges exteriors de protecció contra incendis o del Pla de Prevenció d'Incendis i normativa reguladora que estigui vigent.

CAPÍTOL V. Inspecció, control i règim sancionador

Article 21. Procediment sancionador

Plaça Llibertat, 1 – 17850 Besalú- telèfon 972590225 i fax 972590411- ajuntament@besalu.cat



Ajuntament
de la Comtal Vila de
Besalú

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 suspendrà 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

Plaça Llibertat, 1 – 17850 Besalú- telèfon 972590225 i fax 972590411- ajuntament@besalu.cat



Ajuntament
de la Comtal Vila de
Besalú

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

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 disposar de fulls de queixa, reclamació i denúncia a l'abast de les persones usuàries.
- d) 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 17, d'aquesta ordenança.

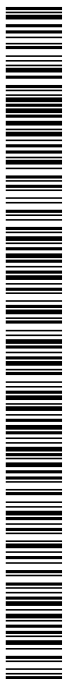
Article 29. Faltes greus

- 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 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.
- d) 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.
 - e) 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.
 - f) 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.
 - g) 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.
 - h) 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.
 - i) No disposar de la cèdula d'habitabilitat.
 - j) No disposar del registre acreditatiu de l'entrega als clients del document informatius de les conductes no permeses.
 - k) No vetllar, els propietaris o persones o empreses gestores del habitatges per tal que els usuaris no incompleixin reiteradament la normativa municipal en relació al dipòsit de residus i deixalles.
 - l) No gestionar els residus en la forma establerta en aquest reglament o en l'ordenança de la recollida de residus municipals.

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.

Plaça Llibertat, 1 – 17850 Besalú- telèfon 972590225 i fax 972590411- ajuntament@besalu.cat





Ajuntament
de la Comtal Vila de
Besalú

- 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) Incompliment del Pla de Prevenció d'Incendis o document equivalent
- g) Falsedat documental
- h) Utilitzar l'habitatge com a habitatge habitual mentre aquesta estigui ocupada com a ús turístic.

La comissió reiterada d'infraaccions 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 infraaccions 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 infraaccions seran sancionades amb les següents multes:

- Les infraaccions lleus es sancionaran amb multes íntimes de 150,00 euros i fins a un import màxim de 750,00 euros.
- Les infraaccions greus es sancionaran amb multes de 750,01 euros fins a 1.500,00 euros.
- Les infraaccions molt greus es sancionaran amb multes de 1.500,01 euros a 3.000,00 euros.

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'infraaccions 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 té 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.



Ajuntament
de la Comtal Vila de
Besalú

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 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) L'alteració del medi ambient o la salut de les persones.
- g) La capacitat econòmica de la persona infractora.

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. 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 36. 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. 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

Plaça Llibertat, 1 – 17850 Besalú- telèfon 972590225 i fax 972590411- ajuntament@besalu.cat



Ajuntament
de la Comtal Vila de
Besalú

sanció.

Article 37. 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 38. Baixa d'habitatges d'ús turístic d'ofici

Mitjançant el tràmit de baixa d'ofici es podrà iniciar la baixa d'un habitatge d'ús turístic en els supòsits següents:

1.- Per manca de compliment de la normativa vigent.

2.- Per caducitat de la comunicació quan no s'hagi iniciat l'activitat en el termini de dos anys des de la data de presentació de la comunicació o quan l'activitat s'hagi paralitzat durant més d'un any de manera ininterrompuda.

Article 39. 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 jainscrites en el corresponent registre administratiu abans de l'entrada en vigor d'aquesta ordenança, disposaran d'un termini màxim de 10 mesos per adaptar-se a les obligacions relatives al rètol informatiu d'acord amb allò previst a l'article 15, a l'article 16 i a l'article 21, 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.

DOCUMENT ANNEX 1:

Rètol informatiu

1. Característiques i format del rètol

Els 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 Besalú.

2. Disseny i característiques del rètol identificador. Hi haurà de figurar:

El número d'alta del Registre de l'habitatge d'ús turístic (HUT) de la Generalitat de Catalunya.

L'escut de l'Ajuntament de Besalú.

El nombre de places de l'habitatge.

