

## ORDENANÇA REGULADORA DELS HABITATGES D'US TURÍSTIC AL MUNICIPI DE RIALP

### **Article 1: Antecedents i finalitat de l'Ordenança.**

D'uns anys ençà, l'Ajuntament de Rialp ha autoritzat l'inici de diverses activitats d'habitatge d'ús turístic al municipi. Actualment, i tenint el compte el problema de falta d'habitatge al municipi de Rialp, l'Ajuntament té la voluntat de regular l'àmbit dels habitatges d'ús turístic, així com limitar-los, mitjançant la present ordenança. 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.

### **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 Rialp
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. L'habitatge ha de disposar de la cèdula d'habitabilitat vigent i satisfer en tot moment les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges en general.
5. L'habitatge d'ús turístic no pot ser ocupat amb més places que les indicades a la cèdula d'habitabilitat 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 de Rialp 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 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. Per altra banda, la conducta i les obligacions que hagin de mantenir i assumir els usuaris dels habitatges d'ús turístic del municipi de Rialp s'atendran a la ordenança reguladora de convivència ciutadana vigent al municipi de Rialp
3. A l'efecte de portar un control dels habitatges d'ús turístic existents al municipi de Rialp 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 produeixen en el registre municipal.

#### **Article 5: Limitació d'habitatges turístics al municipi de Rialp**

Al municipi de Rialp s'admeten habitatges d'ús turístic amb un màxim del 3% sobre el total d'habitatges, restant els habitatges d'Us Turístic ja concedits, calculat anualment segons el padró de l'IBI urbà (arrodonint cap baix). Aquesta limitació no afectarà als habitatges d'ús turístic ja existents a l'entrada en vigor de la present ordenança.

S'entendran com a "ja existents" aquells habitatges pels quals s'hagi realitzat a l'ajuntament la comunicació d'inici d'activitat i/o la sol·licitud al registre de Habitatges d'Us Turístic (HUT) de l'Ajuntament, encara que l'Ajuntament no hagués resolt a data de l'entrada en vigor de la present ordenança.

El 3% es comptarà a partir de les sol·licituds d'inici d'activitat i registre de HUT rebudes a partir de l'entrada en vigor de la ordenança, descomptats els HUT ja registrats, que no es tindran en compte a l'hora de calcular aquest percentatge. Aquestes sol·licitud només s'atorgaran fins a arribar a aquest 3%. Un cop arribat a aquest límit, les sol·licituds es denegaran en base a aquesta ordenança, seguint estricta ordre de presentació.

En el cas que s'arribi a aquest límit, es crearà una llista d'espera, per ordre de presentació, per cobrir futures baixes.

#### **Article 6: Obligació de comunicació prèvia a l'Ajuntament.**

Els propietaris dels habitatges hauran de realitzar una comunicació prèvia d'inici d'activitat a l'Ajuntament, amb el contingut mínim següent:

- Comunicació prèvia d'obertura emplenada i signada
- Fotocopia DNI
- Fotocopia d'escriptura de propietat de l'habitatge
- Còpia de la Cèdula d'habitabilitat
- Còpia de l'etiqueta de qualificació energètica.

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.

El propietari té la obligació de realitzar els tràmits corresponents amb la Generalitat de Catalunya per al registre del HUT.

El propietari també té la obligació de comunicar a l'Ajuntament la baixa d'activitat.

#### **Article 7 Obligació de pagament de taxa.**

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 per comunicació d'obertura d'establiment prevista a les ordenances fiscals vigents.

#### **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, amb un màxim de 15 places.

#### **Article 9: Telèfon de contacte**

Els propietaris o empreses gestores del HUT hauran de facilitar als usuaris i a l'Ajuntament un telèfon de contacte que pugui atendre de manera immediata i durant qualsevol dia i hora, les incidències relatives a l'activitat del HUT.

#### **Article 10: 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.

### **Article 11. 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.

### **Article 12: 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 13: Faltes lleus**

- a) No mantenir l'habitatge d'ús turístic o els elements necessaris per a la seva ocupació en les condicions adients d'higiene i manteniment.
- b) No disposar de fulls de queixa, reclamació i denúncia a l'abast de les persones usuàries.

### **Article 14: 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 de cèdula d'habitabilitat

### **Article 15: 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) Superar el límit d'aforament en més del 50% de la ocupació màxima especificada a la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge.

d) 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.

#### **Article 16. Sancions.**

Les infraccions seran sancionades amb multes de fins a 750 €, 1500 € o 3000 € en funció de si es tracta d'una falta lleu, greu o molt greu, respectivament, d'acord amb allò establert als articles 139, 140 i 141 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local. 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 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.

#### **DISPOSICIÓ FINAL**

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.