

## ORDENANÇA REGULADORA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I LLARS COMPARTIDES DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

### SUMARI

. PREÀMBUL.....	3
. CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS.....	3
. Article 1.- Finalitat de l'Ordenança.....	3
. Article 2.- Fonaments legals.....	4
. Article 3.- Àmbit d'aplicació objectiva.....	4
. Article 4.- Àmbit d'aplicació subjectiva.....	5
. CAPÍTOL II. TRAMITACIÓ PRÈVIA A L'INICI DE L'ACTIVITAT.....	5
. Article 5.- Obligació d'efectuar una comunicació de l'inici de l'activitat.....	5
. Article 6.- Règim d'inspecció de l'activitat d'habitatge d'ús turístic i llar compartida.....	5
. CAPÍTOL III. OBLIGACIONS DE LES PERSONES PROPIETÀRIES I DE LES EMPRESES GESTORES DELS HABITATGES.....	6
. Article 7.- Obligació relativa a respectar l'aforament de l'habitatge.....	6
. Article 8. Serveis dels habitatges.....	6
. Article 9.- Rètol informatiu.....	6
. Article 10.- Telèfon de contacte.....	7
. Article 11.- Servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.....	7
. Article 12.- Obligació de respondre als requeriments dels serveis d'inspecció municipals.....	7
. Article 13.-Obligació de comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificació de les dades.....	7
. Article 14.- Obligació de les persones titulars o persones responsables dels habitatges de vetllar per tal que no es produeixin conductes incíviques o molèsties al veïnat.....	7
. Article 15.- Obligacions en cas d'incompliment de les normes bàsiques de convivència per part de les persones usuàries.....	8
. Article 16.-Responsabilitat solidària per no adoptar mesures preventives.....	8
. CAPÍTOL IV. RÈGIM SANCIONADOR.....	8
. Article 17.- Faltes lleus.....	8
. Article 18.- Faltes greus.....	8
. Article 19.- Faltes molt greus.....	9
. Article 20.- Mesures cautelars.....	9
. Article 21.- Sancions.....	9
. Article 22.- Graduació.....	10
. Article 23.- Concurrencia de sancions.....	10
. Article 24.- Supòsit de doble regulació d'una conducta.....	10
. Article 25.- Rebaixa de la sanció .....	10
. Article 26.- Tancament d'habitatges d'ús turístic i llars compartits per incompliment dels requisits establerts.....	11
. Article 27.- Prescripció i caducitat.....	11

ESBORRANY

. DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA.....	11
. DISPOSICIÓ FINAL.....	11
. ANNEX I. RÈTOL INFORMATIU INDIVIDUAL PER A HUT.....	12
. ANNEX II. RÈTOL INFORMATIU PER DIVERSOS HABITATGES - HUT.....	13
. ANNEX III. RÈTOL INFORMATIU INDIVIDUAL PER A LLAR COMPARTIDA.....	14
. ANNEX IV. RÈTOL INFORMATIU PER DIVERSOS HABITATGES – LLAR COMPARTIDA.....	15

# *ESBORRANY*

## **.PREÀMBUL**

L'elaboració d'aquest document té 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.

L'elaboració d'aquesta iniciativa respon a diversos motius comuns a molts municipis: l'augment dels habitatges d'ús turístic, la convivència d'aquest tipus d'allotjaments amb l'habitatge tradicional i una gestió poc professional d'alguns d'aquests habitatges ha provocat una sèrie de disfuncions davant les quals es convenia actuar preventivament per anticipar-s'hi i donar-hi resposta per evitar que esdevinguin un problema de majors dimensions.

Per tal de donar resposta a aquestes situacions i consolidar els habitatges d'ús turístic com a oferta estable i garantir la seva sostenibilitat, és convenient establir un marc de regulació que permeti el seu desplegament equilibrat a Sant Andreu de Llavaneres, que consolidi la seva aportació a la competitivitat turística, faciliti l'encaix amb les comunitats on se situïn i garanteixi el nivell de qualitat que la vila requereix.

Per poder desplegar aquesta mesura de govern es proposa actuar en dos línies bàsiques de treball:

Primer. Actuacions en l'àmbit urbanístic.

La intervenció en l'àmbit urbanístic es concreta en l'elaboració d'un Pla especial urbanístic per a la regulació dels habitatges d'ús turístic i les llars compartides de Sant Andreu de Llavaneres, que completi l'ordenació del fenomen a tota la vila. L'objectiu final és establir les condicions, requisits o limitacions amb què es podrà desenvolupar aquesta activitat a la població.

Segon. Actuació en l'àmbit urbanístic i normatiu

Es proposa la redacció d'una ordenança reguladora dels habitatges d'ús turístic al municipi, amb la finalitat regular les obligacions de les persones propietàries i les empreses gestores dels habitatges d'ús turístic de Sant Andreu de Llavaneres, tant pel que fa a la formalització de la comunicació prèvia de l'activitat a l'Ajuntament, com pel que fa a al compliment de les obligacions que aquestes persones hauran d'assumir, als efectes de prestar un servei de qualitat.

Aquesta ordenança s'aplicarà igualment als allotjaments turístics en llars compartides.

Les obligacions previstes en aquesta ordenança es fixen en desenvolupament de l'article 236 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya i, així mateix, es fixen en concordança amb el que estableix la normativa aplicable en matèria d'habitatges d'ús turístic vigent a Catalunya, com és la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya i en el planejament urbanístic municipal vigent, POUM i en el Pla especial d'habitatges d'ús turístic i llars compartides.

Aquesta ordenança representa un nou instrument que permetrà millorar la regulació i els processos d'inspecció i control d'aquesta activitat. L'omissió d'aquesta obligació permet suposar la irregularitat de l'oferta i, per tant, iniciar el procediment sancionador contra l'anunciant i el responsable de la gestió de l'allotjament en qüestió.

## **.CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS.**

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

Aquesta ordenança té com a finalitat regular les obligacions de les persones propietàries i les empreses gestores dels habitatges d'ús turístic i llars compartides de Sant Andreu de Llavaneres, tant pel que fa a la formalització de la comunicació d'inici de l'activitat, com pel que fa a 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 de l'article 236 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya i, així mateix, es fixen en concordança amb el que estableix la normativa aplicable en matèria d'habitatges d'ús turístic vigent a Catalunya, com és la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya i en el planejament urbanístic municipal vigent, POUM i Pla especial d'habitatges d'ús turístic i llars compartides.

Aquesta normativa s'aplica també als allotjaments turístics en llar compartida regulats a l'article 241 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 l'article 236 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya i en concordança amb el que estableix la normativa aplicable en matèria d'habitatges d'ús turístic i llars compartides vigent a Catalunya, com és la Llei 13/2002, de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

2. 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.

3. 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.

4. El POUM de Sant Andreu de Llavaneres publicat en el DOGC número 6328 de data 5 de març de 2013 i el Pla especial urbanístic per a la regulació dels habitatges d'ús turístic i llars compartides a Sant Andreu de Llavaneres.

### **.Article 3.- Àmbit d'aplicació objectiva.**

1. Aquesta Ordenança s'aplica a tot el terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres.

2. Particularment, l'Ordenança és d'aplicació a tots els habitatges del municipi que, disposant de llicència de primera ocupació i utilització (o havent estat comunicada a l'Ajuntament la primera ocupació i utilització), són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix el Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya o norma que el substitueixi i aquesta ordenança.

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

4. Igualment, l'Ordenança és d'aplicació a totes les llars compartides que, disposant de llicència de primera ocupació o utilització, siguin l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada de temporada, en els termes que estableix el Decret 75/2020 o norma que el substitueixi i aquesta ordenança. La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada i s'hi ha de trobar empadronada.

Les llars compartides requereixen el títol habilitant corresponent exigint per la normativa vigent per a iniciar l'activitat.

5. Als efectes del Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya així com d'aquesta ordenança, es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.

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

1.-Aquesta Ordenança s'aplica a les persones propietàries i a les empreses gestores dels habitatges d'ús turístics i llars compartides de Sant Andreu de Llavaneres, de tal forma que l'incompliment de les obligacions previstes en aquesta genera en persones propietàries i empreses gestores una responsabilitat de caràcter solidari, a menys que la pròpia ordenança estableixi alguna obligació de forma exclusiva per a propietaris o per a empreses gestores, cas aquest últim en que la responsabilitat per incompliment serà individual.

2.- Per altra banda, la conducta i les obligacions cíviques que hagin de mantenir i assumir els usuaris dels habitatges d'ús turístic i llars compartides de Sant Andreu de Llavaneres es regulen mitjançant aquesta ordenança, i també mitjançant l'Ordenança municipal de Civisme i Convivència Ciutadana d'aquest municipi.

3.- Als efectes de portar un control dels habitatges d'ús turístic i les llars compartides existents a Sant Andreu de Llavaneres, l'Ajuntament disposa del Gestor d'Informació d'Activitats ( GIA) de la Diputació de Barcelona. Així mateix, l'Ajuntament establirà mecanismes de comunicació permanent amb la Direcció General de Turisme de la Generalitat de Catalunya, als efectes de comunicar-li els canvis que es produeixin en el registre municipal.

#### **.CAPÍTOL II. TRAMITACIÓ PRÈVIA A L'INICI DE L'ACTIVITAT**

#### **.Article 5.- Obligació d'efectuar una comunicació prèvia mitjançant la Finestreta Única Empresarial (FUE) prèviament a l'inici de l'activitat.**

Els habitatges d'ús turístic i llars compartides requereixen la presentació de la corresponent comunicació prèvia a l'inici de l'activitat davant la Finestreta Única Empresarial del Canal Empresa de la Generalitat de Catalunya subscrita pel propietari de l'habitatge i també, si escau, per la persona física o jurídica gestora a qui prèviament el propietari hagi encomanat la gestió de l'habitatge en qüestió, havent d'efectuar comunicació relativa a les dades i circumstàncies previstes a l'article 221-2 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de Turisme de Catalunya, així com d'acord amb les prescripcions d'aquesta ordenança i del Pla especial urbanístic per la regulació dels d'habitatges d'ús turístic i llars compartides de Sant Andreu de Llavaneres.

La comunicació prèvia presentada d'acord amb la normativa vigent, és eficaç des de la seva entrada davant la Finestreta única empresarial, moment a partir del qual es pot exercir l'activitat comunicada de forma provisional, sempre que es disposi del comprovant del pagament de les taxes corresponents.

Una vegada efectuada la comunicació d'inici d'activitat en els termes indicats, des de l'Ajuntament es procedirà a requerir a l'interessat per tal que aporti la documentació necessària, per tal de verificar les dades que es contenen a la comunicació presentada, dintre del procés de control i verificació formal de les activitats. Quan l'ajuntament comuniqui a l'administració competent de turisme de la Generalitat de Catalunya les dades definitives de l'habilitació, aquesta administració realitzarà la inscripció en el Registre de Turisme.

És obligatori disposar de llicència de primera ocupació i utilització de l'habitatge o haver comunicat a l'Ajuntament la primera ocupació i utilització, i complir les densitats d'habitatges que marqui la normativa urbanística d'aplicació per aquell edifici o zona.

#### **.Article 6.- Règim d'inspecció de l'activitat d'habitatge d'ús turístic i llar compartida.**

Les persones propietàries i les empreses gestores d'habitatges d'ús turístic i llars compartides que efectuïn la comunicació d'inici, disposaran del termini d'un mes a comptar des de l'endemà d'haver presentat la declaració, per a aportar a l'Ajuntament la següent documentació, als efectes de verificació del compliment de les dades i circumstàncies declarades:

a) Nota simple del Registre de la Propietat que acrediti la titularitat de l'habitatge. En el cas que la comunicació prèvia hagi estat subscrita també per l'empresa gestora, caldrà presentar un document signat per la persona propietària i per la persona representant de l'empresa que acrediti que el primer li ha cedit a la segona la gestió de l'habitatge com a habitatge d'ús turístic i llars compartides.

b) En el cas dels habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, certificació expedida per la persona administradora de la comunitat que acrediti que l'activitat d'habitatge d'ús turístic i llar compartida no està prohibida pels estatuts de la comunitat de propietaris i propietàries, d'acord amb el que disposa l'article 553.11 del llibre cinquè del codi civil de Catalunya.

c) Als efectes de comprovar l'aforament màxim de l'habitatge i, en el cas de disposar de Cèdula d'habitabilitat vigent anterior al Decret 141/2012 de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, s'aportarà certificat de tècnic/a competent sobre les condicions mínimes d'habitabilitat i aforament màxim d'acord amb els criteris de l'esmentat decret. En qualsevol cas, la capacitat màxima no pot excedir de 15 places.

La presentació de la documentació prevista en aquest article en el termini indicat en el mateix s'exigeix en concepte de les facultats d'inspecció i control que l'article 50 bis.3 de la Llei 13/2002, de turisme, atorga als ajuntaments.

D'acord amb allò previst a l'esmentat precepte, si la inspecció o control resulten desfavorables, l'Ajuntament està facultat per extingir el títol habilitant, havent-se de seguir a tal efecte el procediment previst a l'article 26 de la present ordenança.

La presentació d'aquesta documentació en concepte de verificació es realitzarà sens perjudici de les conseqüents inspeccions que l'Ajuntament, mitjançant els corresponents serveis d'inspecció, pugui dur a terme, les quals es realitzaran en la periodicitat que es determini mitjançant el programa de verificació d'activitats.

La realització de les inspeccions a través dels serveis d'inspecció municipals generaran l'obligació de la persona propietària de l'habitatge o de l'empresa gestora d'abonar a l'Ajuntament les taxes que legalment corresponguin.

### **.CAPÍTOL III. OBLIGACIONS DE LES PERSONES PROPIETÀRIES I DE LES EMPRESES GESTORES DELS HABITATGES**

#### **.Article 7.- Obligació relativa a respectar l'aforament de l'habitatge.**

Les persones titulars i les empreses gestores restaran obligats en tot moment a respectar l'aforament de l'habitatge que s'indiqui a la corresponent cèdula d'habitabilitat vigent o certificat del tècnic/a competent ambdós en base a l'indicat a l'article 4.1 del Decret 141/2012. de 30 d'octubre.

S'entendrà que les persones propietàries i les empreses gestores compleixen amb aquesta obligació si poden acreditar documentalment que el contracte de cessió a terceres persones s'ha realitzat a un nombre de persones que no supera el màxim previst a la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge en qüestió. En qualsevol cas, la capacitat màxima no pot excedir de 15 places.

Les llars no es poden ocupar amb més places de les que indiqui la cèdula d'habitabilitat i, en qualsevol cas, la capacitat màxima de places per persones usuàries turístiques és de 4 en total.

#### **.Article 8. Serveis dels habitatges**

Els habitatges han d'estar suficientment moblats i dotats dels aparells i estris necessaris per la seva ocupació immediata, amb la finalitat de prestar un servei d'allotjament correcte en relació amb la totalitat de places que disposin, tot en perfecte estat d'higiene.



#### **.Article 9.- Rètol informatiu.**

Les persones titulars o les empreses gestores hauran de situar, a l'exterior de l'entrada principal de l'habitatge i, en el supòsit de cases unifamiliars, en un lloc plenament visible des de l'exterior de la finca, un rètol amb la informació bàsica referida a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

No obstant, l'obligació de tenir aquest rètol instal·lat només serà exigible quan l'habitatge d'ús turístic estigui efectivament ocupat per persones cessionàries, podent-se desinstal·lar durant els períodes o dies en que l'habitatge no estigui cedit a terceres persones.

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, i serà subministrat a les persones interessades per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres previ pagament de la taxa corresponent.

Quan tots els habitatges d'un mateix edifici siguin habitatges d'ús turístic o llars compartides, i siguin tots ells de la mateixa persona propietària o estiguin gestionats per una única empresa gestora, podrà instal·lar-se un únic rètol en el vestíbul de l'edifici, les condicions i característiques del qual hauran de ser les especificades a l'Annex II de la present ordenança.

#### **.Article 10.- Telèfon de contacte.**

Les persones titulars o les empreses gestores hauran de facilitar a les persones usuàries, a les veïnes i els 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 o llar compartida.

#### **.Article 11.- Servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.**

Les persones propietàries 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 ser 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 de les veïnes i dels veïns, d'acord amb les normes contingudes en l'ordenança de civisme i convivència ciutadana de Sant Andreu de Llavaneres i en el Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya.

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

Les persones titulars o les 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 13.- Obligació de comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificació de les dades.**

Les persones titulars o les empreses gestores dels habitatges 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 14.- Obligació de les persones titulars o persones responsables dels habitatges de vetllar per tal que no es produeixin conductes incíviques o molèsties al veïnat.**

Les persones titulars o les persones responsables dels habitatges 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 i convivència ciutadana, amb l'express advertiment que la realització d'aquestes conductes podria comportar la seva expulsió de l'habitatge.

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

#### **.Article 15.- Obligacions en cas d'incompliment de les normes bàsiques de convivència per part de les persones usuàries.**

En el cas que la persona o persones usuàries d'un habitatge d'ús turístic o llar compartida atemptin contra les regles bàsiques de la convivència o incompleixin les ordenances municipals dictades a l'efecte, les empreses turístiques explotadores o gestores d'habitatges d'ús turístic i llars compartides, així com les persones propietàries d'habitatges d'ús turístic i llars compartides hauran de requerir, de forma immediata a aquestes persones usuàries perquè abandonin l'habitatge.

Les empreses turístiques explotadores o gestores d'habitatges d'ús turístic, així com les persones propietàries d'habitatges d'ús turístic i llars compartides, podran sol·licitar l'auxili dels agents de l'autoritat per desallotjar a aquelles persones usuàries que incompleixin les regles de convivència ciutadana recollides a l'ordenança de civisme i convivència ciutadana de Sant Andreu de Llavaneres.

#### **.Article 16.- Responsabilitat solidària per no adoptar mesures preventives.**

La persona propietària i la persona gestora de l'habitatge d'ús turístic o llar compartida, en el supòsit que no siguin la mateixa persona, són responsables solidàries de les infraccions i incompliments de les obligacions definides en aquesta ordenança.

#### **.CAPÍTOL IV. RÈGIM SANCIONADOR**

#### **.Article 17.- Faltes lleus.**

a) No disposar l'habitatge del mobiliari, els aparells i els estris necessaris per a la seva ocupació o no disposar del número d'elements necessaris en relació al nombre màxim d'ocupants registrats.

b) No mantenir tant l'habitatge d'ús turístic i la llar compartida com els elements necessaris per la seva ocupació en les condicions adients d'higiene i manteniment. La responsabilitat de la manca d'higiene i manteniment causada pels cessionaris de l'habitatge durant la seva estada no podrà ser atribuïda al propietari o empresa gestora.

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

d) No haver lliurat als usuaris, en el moment de fer el registre d'entrada, el document informatiu al que es fa referència a l'article 14 d'aquesta ordenança.

#### **.Article 18.- Faltes greus.**

a) Llogar l'habitatge a un nombre d'ocupants superior al límit màxim de places declarades a la comunicació i l'especificat a la cèdula d'habitabilitat o certificat tècnic de persona facultativa.

b) 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.

c) No facilitar, la persona titular de l'habitatge o les persones gestores, a les persones usuàries i a les veïnes i els veïns el telèfon d'assistència immediata.



- d) No respondre en el termini establert als requeriments dels serveis policials o d'inspecció municipals per atendre aquelles incidències relacionades amb l'habitatge o amb les persones usuàries.
- e) No haver comunicat la modificació de les dades essencials de registre de l'habitatge o el telèfon de contacte del servei d'assistència de forma que aquestes dades estiguin sempre a disposició dels serveis policials i d'inspecció municipals.
- f) No haver comunicat a la Direcció General de la Policia la informació relativa a la estada de les persones que s'hi allotgen, d'acord amb la normativa de seguretat ciutadana aplicable a tots aquells que faciliten, mitjançant preu, allotjament a les persones.
- g) Fer publicitat de l'habitatge turístic o llar compartida, en qualsevol mitjà, sense que consti clarament el número d'inscripció en el Registre de turisme de Catalunya corresponent.
- h) No disposar de fulls de queixa, reclamació i denúncia a l'abast de les persones usuàries.

#### **.Article 19.- Faltes molt greus.**

- a) Exercir l'activitat d'habitatge d'ús turístic o llar compartida sense haver presentat tant la corresponent comunicació prèvia d'inici d'activitat com la resta de documentació requerida en aquesta ordenança en concepte de inspecció .
- b) ~~Aportar dades inexactes, falsedats o omissions, de caràcter essencial, en qualsevol de les dades que han de constar tant en la comunicació prèvia, com en la resta de documentació requerida per aquesta ordenança.~~
- c) No disposar de cap servei d'assistència i manteniment de l'habitatge 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, o del màxim de 15 persones.
- e) No haver requerit, de forma immediata 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.

#### **.Article 20.- 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 infraccions o per assegurar el compliment de la sanció que pogués imposar-se. Aquestes mesures podran consistir en qualsevol de les previstes en la normativa general i sectorial aplicable en cada cas, i hauran de ser proporcionades a la naturalesa i la gravetat de la infracció.
2. Quan la Llei així ho prevegi, les mesures cautelars es podran adoptar també amb anterioritat a la iniciació de l'expedient sancionador.

#### **.Article 21.- Sancions.**

- 1.- Les infraccions seran sancionades amb multes de fins a 750 €, 1.500 € o 3.000 € en funció de si es tracta d'una falta lleu, greu o molt greu, respectivament, d'acord amb allò establert als articles 139, 140 i 141 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local. En cas de modificació legislativa dels esmentats preceptes, els imports de les sancions s'adequaran al que legislativament s'estableixi.
- 2.- 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.

Procedirà la revocació de les autoritzacions per canvi o desaparició de les circumstàncies que varen determinar el seu atorgament, per incompliment molt greu i reiterat o per sobrevenir-ne d'altres noves que, en cas d'haver existit, haguessin justificat la denegació.

Aquesta suspensió de la inscripció comportarà la impossibilitat d'exercir l'activitat d'habitatge d'ús turístic o l'lar compartida pel període que es determini, d'acord amb el que s'estableix en el paràgraf anterior.

### **.Article 22.- 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:

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

2. 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 en via administrativa. 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 23.- Concurrencia 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 24.- 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 25.- Rebaixa de la sanció si es paga de manera immediata.**

1. Amb la notificació de l'acord d'inici de l'expedient sancionador, i si escau amb la proposta de resolució, l'òrgan sancionador ha d'oferir a la persona presumptament infractora la possibilitat de reconèixer la seva responsabilitat i sol·licitar el pagament voluntari del 50% de la quantia total de la sanció proposada en cada moment. 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 la bonificació del 50% sense més tràmits. Aquesta resolució posa fi a la via administrativa.

2. El pagament de l'import de la sanció de multa comportarà la terminació del procediment i implicarà la renúncia automàtica a l'exercici d'accions o recursos en via administrativa contra la sanció.

#### **.Article 26.- Tancament d'habitatges d'ús turístic i llars compartits per incompliment dels requisits establerts.**

1.- 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.

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 27.- Prescripció i caducitat.**

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

#### **.DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA**

Les persones titulars i les empreses gestores d'habitatges d'ús turístic ja inscrites en el corresponent registre administratiu abans de l'entrada en vigor d'aquesta ordenança, hauran de donar compliment a les obligacions relatives a la presentació de documentació en concepte de inspecció, d'acord amb allò previst als apartats a), b) i c) de l'article 6 de la present ordenança, abans de sis mesos comptats a partir de l'entrada en vigor, data que també figura com a límit temporal màxim que tindran aquestes persones o empreses per adaptar-se a les obligacions relatives al rètol informatiu, d'acord amb allò previst a l'article 9 i a l'Annex I de la present ordenança.

#### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL**

Totes les referències a les diferents disposicions normatives que apareixen en la present Ordenança s'entendran fetes també a la normativa que les substitueixi.

#### **DISPOSICIÓ FINAL**

L'entrada en vigor de la present ordenança es produirà quan hagin transcorregut 15 dies a comptar des de la publicació del text íntegre d'aquesta ordenança en el BOP de Barcelona.

Sant Andreu de Llavaneres, febrer de 2022

## .ANNEX I. RÈTOL INFORMATIU INDIVIDUAL PER A HUT

### 1. Característiques i format del rètol

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 Sant Andreu de Llavaneres.

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.

### 2. Disseny i característiques del rètol identificador

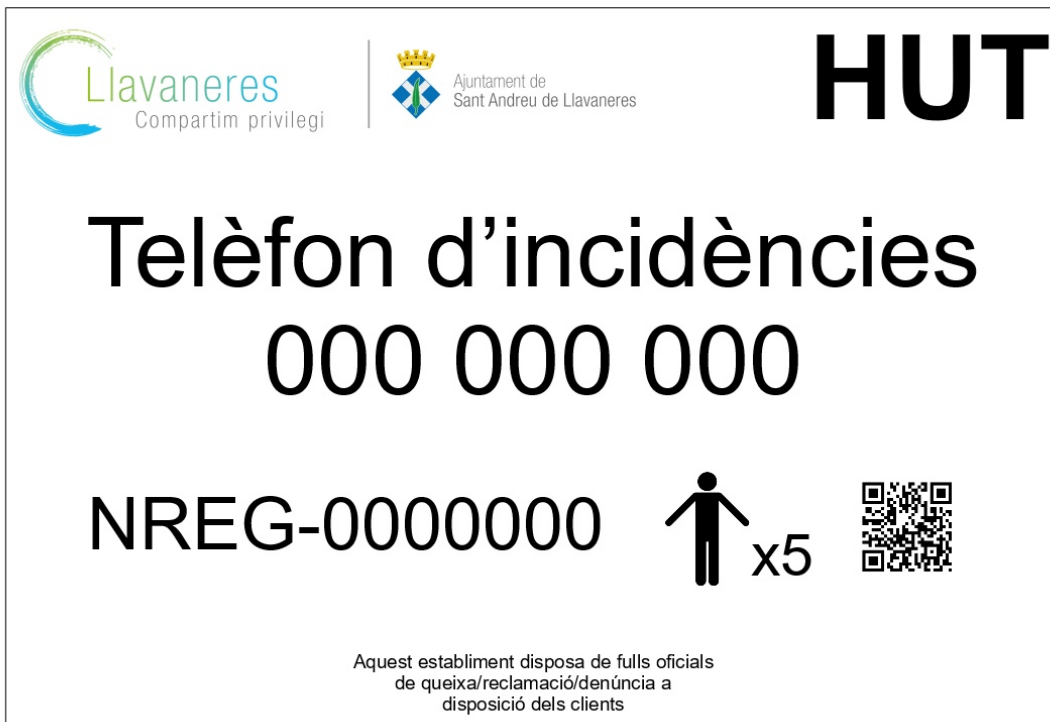
Al marge superior esquerre haurà de figurar el logotip en vigor de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres. Al marge superior dret apareixerà l'abreviatura HUT escrita en lletres majúscules. A sota de les anteriors, apareixerà el número de telèfon per atendre i resoldre de manera immediata consultes o incidències relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

A sota del número esmentat hi figurarà el número de registre d'entrada a l'ajuntament de la comunicació prèvia d'inici i al costat una icona descriptiva acompanyada del nombre màxim d'ocupants de l'habitatge segons el que hagi estat estipulat a la cèdula d'habitabilitat en vigor. Al costat, el codi QR vinculat a la base de dades municipal on constaran totes les dades referents a l'habitatge.

A la part inferior del rètol hi haurà el text en català: "Aquest establiment disposa de fulls oficials de queixa/reclamació/denúncia a disposició dels clients.

### 3. Color i tipografia

La tipografia emprada haurà de ser Arial. El fons del rètol haurà de blanc.



The image shows a template for the HUT sign. It features the Llavaneres logo and the Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres logo in the top left corner. The word "HUT" is written in large, bold, black capital letters in the top right corner. Below this, the text "Telèfon d'incidències" is written in a large, bold, black font, followed by "000 000 000" in the same font. Below the phone number, the text "NREG-0000000" is written in a large, bold, black font. To the right of the NREG number is an icon of a person with "x5" next to it, and a QR code. At the bottom center, there is a small line of text: "Aquest establiment disposa de fulls oficials de queixa/reclamació/denúncia a disposició dels clients".

## .ANNEX II. RÈTOL INFORMATIU PER DIVERSOS HABITATGES - HUT

### 1. Característiques i format del rètol

Quan tots els habitatges d'un mateix edifici siguin habitatges d'ús turístic, i siguin tots ells del mateix propietari o estiguin gestionats per una única empresa gestora, podrà instal·lar-se un únic rètol en el vestíbul de l'edifici, les condicions i característiques del qual hauran de ser les especificades a continuació:

L'esmentat rètol haurà de tenir unes mides de 297 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.

### 2. Disseny i característiques del rètol identificador

Al marge superior esquerre haurà de figurar el logotip en vigor de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres. Al marge superior dret apareixerà l'abreviatura HUT escrita en lletres majúscules. A sota de les anteriors, apareixerà el número de telèfon per atendre i resoldre de manera immediata consultes o incidències relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

Ocupant la part central del rètol figurarà la llista d'habitatges ubicats a l'edifici on es farà constar el número de registre d'entrada a l'ajuntament de la comunicació prèvia d'inici, l'ocupació màxima de cada habitatge segons la seva cèdula d'habitabilitat i els codis d'identificació QR respectius de cada habitatge. A la part inferior del rètol figurarà el text en català: "Aquest establiment disposa de fulls oficials de queixa/reclamació/denúncia a disposició dels clients."

### 3. Color i tipografia




La tipografia emprada haurà de ser Arial. El fons del rètol haurà de ser blanc.

### 4. Nombre de registres continguts a cada rètol

Els rètols als quals es refereix aquest annex contindran un nombre màxim de deu registres. En cas que l'edifici estigui constituït per un nombre superior d'habitatges, s'hauran d'instal·lar tants rètols com sigui necessari per a fer constar la totalitat dels habitatges registrats a l'immoble.

# Telèfon d'incidències

# 000 000 000

NREG-0000000	↑ x5	
NREG-0000000	↑ x5	
NREG-0000000	↑ x5	

Aquest establiment disposa de fulls oficials  
de queixa/reclamació/denúncia a  
disposició dels clients



## .ANNEX III. RÈTOL INFORMATIU INDIVIDUAL PER A LLAR COMPARTIDA

### 1. Característiques i format del rètol

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 Sant Andreu de Llavaneres.

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.

### 2. Disseny i característiques del rètol identificador

Al marge superior esquerre haurà de figurar el logotip en vigor de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres. Al marge superior dret apareixeran les paraules LLAR COMPARTIDA, escrites en lletres majúscules. A sota de les anteriors, apareixerà el número de telèfon per atendre i resoldre de manera immediata consultes o incidències relatives a l'activitat de llar compartida.

A sota del número esmentat hi figurarà el número de registre d'entrada a l'ajuntament de la comunicació prèvia d'inici i al costat una icona descriptiva acompanyada del nombre màxim d'ocupants de l'habitatge segons el que hagi estat estipulat a la cèdula d'habitabilitat en vigor. Al costat, el codi QR vinculat a la base de dades municipal on constaran totes les dades referents a l'habitatge.

A la part inferior del rètol hi haurà el text en català: "Aquest establiment disposa de fulls oficials de queixa/reclamació/denúncia a disposició dels clients.

### 3. Color i tipografia

La tipografia emprada haurà de ser Arial. El fons del rètol haurà de blanc.



**LLAR  
COMPARTIDA**

**Telèfon d'incidències  
000 000 000**

**NREG-0000000**



Aquest establiment disposa de fulls oficials  
de queixa/reclamació/denúncia a  
disposició dels clients.

## .ANNEX IV. RÈTOL INFORMATIU PER DIVERSOS HABITATGES – LLAR COMPARTIDA

### 1. Característiques i format del rètol

Quan tots els habitatges d'un mateix edifici siguin llars compartides, i siguin tots ells del mateix propietari o estiguin gestionats per una única empresa gestora, podrà instal·lar-se un únic rètol en el vestíbul de l'edifici, les condicions i característiques del qual hauran de ser les especificades a continuació:

L'esmentat rètol haurà de tenir unes mides de 297 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.

### 2. Disseny i característiques del rètol identificador

Al marge superior esquerre haurà de figurar el logotip en vigor de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres. Al marge superior dret apareixeran les paraules LLAR COMPARTIDA, escrites en lletres majúscules.

A sota de les anteriors, apareixerà el número de telèfon per atendre i resoldre de manera immediata consultes o incidències relatives a l'activitat de llar compartida. Ocupant la part central del rètol figurarà la llista d'habitatges ubicats a l'edifici on es farà constar el número de registre d'entrada a l'ajuntament de la comunicació prèvia d'inici, l'ocupació màxima de cada habitatge segons la seva cèdula d'habitabilitat i els codis d'identificació QR respectius de cada habitatge. A la part inferior del rètol figurarà el text en català: "Aquest establiment disposa de fulls oficials de queixa/reclamació/denúncia a disposició dels clients.

### 3. Color i tipografia

La tipografia emprada haurà de ser Arial. El fons del rètol haurà de ser blanc.

### 4. Nombre de registres continguts a cada rètol

Els rètols als quals es refereix aquest annex contindran un nombre màxim de deu registres. En cas que l'edifici estigui constituït per un nombre superior d'habitatges, s'hauran d'instal·lar tants rètols com sigui necessari per a fer constar la totalitat dels habitatges registrats a l'immoble.



The image shows a template for a shared housing sign. At the top left is the Llavaneres logo with the slogan 'Compartim privilegi'. To its right is the coat of arms of the Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres. On the top right, the text 'LLAR COMPARTIDA' is displayed in a bold, sans-serif font. The main body of the sign features the text 'Telèfon d'incidències' in a large, bold font, followed by the phone number '000 000 000' in an even larger font. Below this, there are three rows, each containing the registration number 'NREG-0000000', a person icon, 'x5', and a QR code. At the bottom, a small line of text states: 'Aquest establiment disposa de fulls oficials de queixa/reclamació/denúncia a disposició dels clients.'

# *ESBORRANY*