

**AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA****ANUNCI d'aprovació definitiva de l'Ordenança reguladora dels habitatges d'ús turístic després de l'esmena de l'acord del Ple de 26 de maig de 2023. (HUT).-**

Per acord del Ple de l'Ajuntament de data 28 de març de 2023, es va acordar la resolució d'al·legacions i l'aprovació definitiva de l'Ordenança reguladora dels habitatges d'ús turístic (HUT), i es va publicar el text íntegre de l'ordenança aprovada en el Butlletí oficial de la Província de data 5 d'abril de 2023.

Per acord del Ple de l'Ajuntament de data 26 de maig de 2023, s'ha desestimat el recurs de reposició interposat contra l'aprovació definitiva, i s'ha esmenat l'article 10.2 del text de l'ordenança.

D'acord amb l'establert a l'efecte a la legislació de règim local vigent i el que disposa l'acord, es publica a l'annex del present anunci el text íntegre de l'ordenança aprovada després de l'esmena, al Butlletí Oficial de la Província i a la seu electrònica, als efectes de la seva entrada en vigor.

L'Alcalde en funcions,

Joan Campolier Montsant

Signat electrònicament.

ANNEX**ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC (HUT)**INDEX**CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERAL**

Art. 1. Finalitat de l'ordenança

Art. 2. Fonament legal

CAPÍTOL II.- DEFINICIONS I ÀMBIT D'APLICACIÓ

Art. 3. Àmbit d'aplicació objectiva

Art. 4. Àmbit d'aplicació subjectiva

CAPÍTOL III. TRAMITACIÓ PER INICIAR L'ACTIVITAT

Art. 5. Obligació de comunicació

CAPÍTOL IV. OBLIGACIONS DELS PROPIETARIS I ELS GESTORS DELS HUT

Art. 6. Documentació obligatòria

Art. 7. Obligació relativa a respectar l'aforament de l'habitatge

Art. 8. Serveis de l'habitatge

Art. 9 Telèfon de contacte

Art. 10. Servei d'assistència i manteniment de l'HUT

Art. 11. Obligació de respondre als requeriments dels serveis municipals

Pl. Catalunya, s/n – 08398 Santa Susanna Tel. 93 767 84 41 – Fax 93 767 87 50 a/e: ajuntament@stasusanna.org
www.stasusanna.org



AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

- Art. 12. Obligació de comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificació de les dades
- Art. 13. Obligació d'informar sobre l'estada de les persones allotjades
- Art. 14. Obligació de vetllar perquè no es produeixin conductes incíviques o molèsties al veïnat
- Art. 15. Obligacions en cas d'incompliment de les normes bàsiques de convivència per part de les persones usuàries
- Art. 16. Responsabilitat solidària

CAPÍTOL V. SEGURETAT EN CAS D'INCENDI

- Art. 17. Condicions de prevenció seguretat en cas d'incendi

CAPÍTOL VI. CONTROL DE L'ACTIVITAT

- Art. 18. Control periòdic de l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

CAPÍTOL VII. RÈGIM SANCIONADOR

- Art. 19. Infraccions lleus
- Art. 20. Infraccions greus
- Art. 21. Infraccions molt greus
- Art. 22. Mesures cautelars
- Art. 23. Sancions per infraccions lleus
- Art. 24. Sancions per infraccions greus
- Art. 25. Sancions per infraccions molt greus
- Art. 26. Rebaixa de la multa si es paga de manera immediata
- Art. 27. Graduació de les sancions
- Art. 28. Concurrència de sancions
- Art. 29. Supòsits de doble regulació d'una conducta
- Art. 30. Tancament d'HUT per incompliment dels requisits establerts per a l'activitat
- Art. 31. Prescripció i caducitat

Disposició Final. Entrada en vigor

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC (HUT)

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Finalitat de l'ordenança

1. Aquesta ordenança té com a finalitat regular les obligacions dels titulars de l'activitat dels habitatges d'ús turístic (HUT) de Santa Susanna, 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 han d'assumir per prestar un servei de qualitat.
2. L'ordenança regula l'exercici, el respecte, la garantia i protecció dels drets dels ciutadans i ciutadanes i tipifica les conductes derivades de la utilització dels HUT que, per acció o omissió, puguin afectar a la vida en comunitat conculcant aquests drets. Pretén:

Pl. Catalunya, s/n – 08398 Santa Susanna Tel. 93 767 84 41 – Fax 93 767 87 50 a/e: ajuntament@stasusanna.org
www.stasusanna.org





AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

- a) Fer que Santa Susanna sigui, de manera gradual, un municipi més amable, acollidor i sostenible per viure-hi i conuiu-hi, on el diàleg, la tolerància i el respecte formin part del nostre comportament quotidià.
- b) Garantir els drets i deures de la ciutadania de Santa Susanna, respectant els principis bàsics d'igualtat i no discriminació.
- c) Promoure la responsabilitat de la ciutadania en la utilització dels espais privats, la bona convivència i el respecte de les persones.

Article 2. Fonament legal

1. Les obligacions previstes en aquesta ordenança s'estableixen en desenvolupament de la Llei 13/2002 de 21 de juny i el Decret 75/2020 de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.
2. Així mateix, la present ordenança es fonamenta en la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (arts.4.a i 139 a 141).

CAPÍTOL II.- DEFINICIONS I ÀMBIT D'APLICACIÓ

Article 3. Àmbit d'aplicació objectiva

1. Aquesta ordenança s'aplica a tot el terme municipal.
2. És d'aplicació a tots els habitatges del municipi que son cedits per la seva persona propietària, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix el Decret 75/2020 de 4 d'agost o la disposició que el substitueixi.
3. Els HUT es cedeixen sencers i no es permet la seva cessió per estances.
4. 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

Aquesta ordenança s'aplica a les persones propietàries i a les persones físiques o empreses gestores dels HUT de Santa Susanna, de forma que l'incompliment de les obligacions que aquesta preveu genera en les persones propietàries i les persones físiques o empreses gestores una responsabilitat de caràcter solidari, llevat que la mateixa ordenança estableixi alguna obligació de forma exclusiva per a uns o altres, cas en que la responsabilitat per incompliment és individual.





AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

CAPÍTOL III. TRAMITACIÓ PER INICIAR L'ACTIVITAT

Article 5. Obligació de comunicació

1. Els propietaris dels habitatges que es desitgi destinar a l'ús turístic, o les empreses gestores degudament autoritzades, hauran de legalitzar l'activitat mitjançant la corresponent comunicació, que hauran de presentar telemàticament al portal únic per a les activitats econòmiques (canalempresa.gencat.cat)

2.- Els HUT que s'autoritzin es vinculen a la direcció i a l'àmbit on s'hagi sol·licitat, de conformitat amb allò indicat pels titulars o les persones físiques o jurídiques gestores en la comunicació efectuada. En aquest sentit, l'habilitació de l'HUT autoritzat no es pot traslladar a altres emplaçaments ni en altres àmbits del municipi.

3. En presentar la comunicació s'haurà d'adjuntar el justificant de pagament de la taxa.

4. Si s'actua mitjançant representant, la representació s'acreditarà mitjançant un certificat digital de representació o bé mitjançant la compareixença electrònica a l'àrea privada del canal empresa on es recull el consentiment d'ambdós, sense necessitat de portar documents acreditatius, o bé amb l'acreditació de la inscripció de l'apoderament en el registre corresponent.

CAPÍTOL IV. OBLIGACIONS DELS PROPIETARIS I ELS GESTORS DELS HUT

Article 6. Documentació obligatòria

Els titulars o gestors dels HUT hauran d'estar en possessió dels següents documents:

- Cèdula d'habitabilitat en vigor
- Pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil, amb una cobertura mínima de 300.000,00 €, amb un límit mínim per sinistre de 90.000, 00€
- En el cas d'habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, certificació expedida per l'administrador o secretari de la comunitat de propietaris que acrediti que l'habitatge no està afectat per cap prohibició establerta als estatuts de la comunitat per a desenvolupar l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

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

1. Els titulars i les persones físiques o empreses gestors resten obligats en tot moment a respectar l'aforament de l'habitatge que indiqui la cèdula d'habitabilitat.

2. S'entén que les persones propietàries i les persones físiques o empreses gestores compleixen amb aquesta condició si poden acreditar documentalment que el contracte de cessió a tercers s'ha realitzat a un nombre de persones que no supera el màxim previst a la cèdula d'habitabilitat.



AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

Article 8. Serveis del habitatges

Els HUT 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 de què disposin, tot en perfecte estat d'higiene.

Article 9. Telèfon de contacte

Els propietaris i les persones físiques o empreses gestores han de facilitar a les persones usuàries, al veïnat i a l'Ajuntament un telèfon de contacte, propi o d'una tercera persona, que pugui atendre de manera immediata, les 24 hores del dia i tots els dies, les incidències relatives a l'activitat de l'HUT.

Article 10. Servei d'assistència i manteniment de l'HUT

1. Les persones propietàries o les persones físiques o empreses gestores han de garantir un servei d'assistència i manteniment dels HUT. Aquest servei ha de ser dut a terme per una persona que haurà de ser localitzable les 24 hores i s'ha d'incrementar proporcionalment en una persona més cada 25 habitatges.

2. A més de les tasques de neteja, manteniment, reparació d'averies i totes aquelles relacionades amb el bon funcionament de l'habitatge i les seves instal·lacions i equipament, també és funció del servei d'assistència vetllar perquè no hi hagi alteracions de l'ordre i la convivència ciutadana i per garantir el descans del veïnat, d'acord amb les normes contingudes en l'Ordenança municipal de convivència ciutadana i via pública.

Article 11. Obligació de respondre als requeriments dels serveis municipals

Els titulars o les persones físiques o empreses gestores dels HUT han de respondre a qualsevol requeriment dels serveis policials o d'inspecció municipals en un termini no superior a 30 minuts

Article 12. Obligació de comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificació de les dades

El titulars o les persones físiques o empreses gestores dels HUT han de comunicar immediatament qualsevol modificació de les dades de contacte

Article 13. Obligació d'informar sobre l'estada de les persones allotjades

1. Els titulars o les persones físiques o empreses gestores de l'habitatge d'ús turístic hauran de facilitar a la Direcció General de la Policia la informació relativa a l'estada de les persones que

Pl. Catalunya, s/n – 08398 Santa Susanna Tel. 93 767 84 41 – Fax 93 767 87 50 a/e: ajuntament@stasusanna.org
www.stasusanna.org





AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

s'hi allotgen, de conformitat amb l'Ordre IRP/418/2010, de 5 d'agost, sobre l'obligació de registre i comunicació a la Direcció General de la Policia de les persones que s'allotgen als establiments d'hostalatge ubicats a Catalunya o disposició que la substitueixi.

2. Aquest tràmit s'ha de fer telemàticament a través de la pàgina web dels Mossos d'Esquadra.

Article 14. Obligació de vetllar perquè no es produeixin conductes incíviques o molèsties al veïnat.

1. Els titulars o les persones físiques o empreses gestores responsables dels HUT 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 convivència ciutadana i via pública, especialment els articles 40 i 48, amb l'expres advertiment que la realització d'aquestes conductes podria comportar la seva expulsió de l'habitatge.

2. En especial, s'ha d'informar als usuaris d'aquests habitatges de la prohibició d'organitzar festes i de fer qualsevol ús del mateix incompatible amb la seva condició d'habitatge.

3.- Així mateix, s'ha d'informar de les obligacions relatives al dipòsit de residus i deixalles mitjançant un cartell que ha 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

1. Cas que la persona o persones usuàries d'un HUT vulnerin les normes bàsiques de la convivència o incompleixin les ordenances municipals dictades a l'efecte, els propietaris o les persones físiques o empreses gestores les hauran de requerir perquè abandonin l'habitatge immediatament.

2. Els propietaris i les persones físiques o empreses gestores de l'HUT podran sol·licitar l'auxili dels agents de l'autoritat per desallotjar a aquelles persones usuàries que incompleixin les regles de convivència ciutadana recollides a l'ordenança municipal de convivència ciutadana i via pública.

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

Article 16. Responsabilitat solidària





AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

La persona propietària i la persona gestora de l'HUT, en el supòsit que no siguin la mateixa, són responsables solidàries de les infraccions i incompliments de les obligacions definides en aquesta ordenança.

CAPÍTOL V. SEGURETAT EN CAS D'INCENDI

Article 17. Condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi

1. Els habitatges d'ús turístic han de complir les condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi que estableix la Instrucció Tècnica Complementària SP 137:2017 o norma que la substitueixi, i com a mínim, les següents:

- Han de disposar d'extintors (com a mínim 1 d'eficàcia 21A-113B) emplaçat en lloc ben visible i fàcilment accessible, proper a la porta de sortida de l'habitatge.
- S'haurà de disposar d'enllumenat d'emergència i senyalització dels mitjans d'evacuació tal i com s'estableix al codi tècnic de l'edificació.
- S'haurà de disposar i facilitar instruccions als usuaris per procedir en cas d'incendi.

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

CAPÍTOL VI. CONTROL DE L'ACTIVITAT

Article 18. Control periòdic de l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

En el termini que estableixi el Pla de verificació de les activitats de l'ajuntament o, en el seu defecte, cada 5 anys, es procedirà a realitzar un procediment de control periòdic de l'activitat d'habitatge d'ús turístic per a comprovar que es mantenen les condicions i requisits tècnics d'habitabilitat i els recollits en la present ordenança, així com l'adaptació dels immobles a qualsevol altra normativa que els hi sigui d'aplicació.

CAPÍTOL VII. RÈGIM SANCIONADOR

Article 19. Infraccions lleus

Es consideren infraccions lleus:

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

b) No mantenir, tant l'HUT com els elements necessaris per a la seva ocupació, 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 pot ser atribuïda a la persona propietària o les persones físiques o empreses gestores.

Pl. Catalunya, s/n – 08398 Santa Susanna Tel. 93 767 84 41 – Fax 93 767 87 50 a/e: ajuntament@stasusanna.org
www.stasusanna.org



AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

c) No haver informat, els titulars o les persones físiques o empreses gestores dels habitatges, als usuaris per tal que no incompleixin reiteradament la normativa municipal sobre dipòsit de residus i deixalles.

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

Article 20. Infraccions greus.

Es consideren infraccions greus:

a) Llogar l'habitatge a un nombre d'ocupants superior al límit màxim de places especificat a la cèdula d'habitabilitat.

b) No facilitar, la persona propietària de l'habitatge o les persones físiques o empreses gestores, el telèfon d'assistència immediata als usuaris de l'HUT i al veïnat.

c) No respondre en el termini establert als requeriments dels serveis policials o d'inspecció municipals per atendre aquelles incidències relacionades amb l'HUT o amb les persones usuàries del mateix.

d) No haver comunicat la modificació de les dades essencials de registre de l'HUT 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.

e) No haver comunicat a la Direcció General de la Policia la informació relativa a l'estada de les persones que s'hi allotgen, d'acord amb la normativa de seguretat ciutadana aplicable a tots aquells que faciliten allotjament a les persones mitjançant preu.

f) Fer publicitat de l'HUT, en qualsevol mitjà, sense que consti clarament el número d'inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya corresponent.

g) No tenir vigent la pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil

Article 21. Infraccions molt greus

Es consideren infraccions molt greus:

a) Exercir l'activitat d'HUT sense haver presentat la comunicació requerida per aquesta ordenança en els termes establerts per la normativa vigent

b) Aportar dades inexactes, falsedats o omissions, de caràcter essencial, en qualsevol de les mencions que han de constar en la comunicació.





AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

- c) No disposar de cap servei d'assistència i manteniment de l'HUT 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 permès.
- e) No haver requerit que abandonin l'HUT immediatament 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.
- f) No complir les condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi.

Article 22. Mesures cautelars

1. Iniciat l'expedient sancionador, mitjançant resolució motivada, es poden 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 es pogués imposar.
2. Aquestes mesures poden consistir en qualsevol de les previstes en la normativa general i sectorial aplicable en cada cas, i han de ser proporcionades a la naturalesa i gravetat de la infracció.
3. Quan la llei així ho prevegi, les mesures cautelars es poden adoptar també amb anterioritat a la iniciació de l'expedient sancionador.

Article 23. Sancions per infraccions lleus

Les infraccions lleus es sancionaran :

- a) Multa pecuniària de fins a 750,00 €
- b) Suspensió temporal del títol habilitant per un termini de 5 dies

Article 24. Sancions per infraccions greus

Les infraccions greus es sancionaran :

- a) Multa pecuniària de fins a 1.500,00 €
- b) Suspensió temporal del títol habilitant per un termini d'un mes

Article 25. Sancions per infraccions molt greus

Les infraccions molt greus es sancionaran :

Pl. Catalunya, s/n – 08398 Santa Susanna Tel. 93 767 84 41 – Fax 93 767 87 50 a/e: ajuntament@stasusanna.org
www.stasusanna.org





AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

- a) Multa pecuniària de fins a 3.000,00 €
- b) Suspensió temporal del títol habilitant per un termini de 6 mesos.
- c) Revocació definitiva del títol

Article 26. Rebaixa de la multa si es paga de manera immediata

1. Llevat de casos de reincidència flagrant, en el cas de les infraccions lleus, les persones infractores poden assumir la seva responsabilitat mitjançant el pagament de la multa, amb una reducció del 80 per 100 del seu import, si el pagament es fa efectiu abans de l'inici del procediment sancionador.
2. Els presumptes infractors poden reconèixer la seva responsabilitat mitjançant el pagament de les multes amb una reducció del 30 per 100 de l'import de la sanció que aparegui en la resolució d'incoació, en els casos de procediment abreujat. En els procediments ordinaris, la reducció serà del 20 per 100 de l'import de la sanció que aparegui o bé en la resolució d'incoació, o bé en la proposta de resolució
3. El pagament de l'import de la multa comportarà la finalització del procediment i implicarà la renúncia automàtica a l'exercici d'accions o recursos en via administrativa contra la sanció.

Article 27. Graduació de les sancions

La imposició de les sancions previstes en aquesta ordenança es guiarà per l'aplicació del principi de proporcionalitat i, en tot cas, es tindran en compte els criteris 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

Article 28. Concurrencia de sancions

1. Incoat un procediment sancionador per dues o més infraccions entre les quals hi hagi relació de causa – efecte, s'ha d'imposar només la sanció que sigui 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 han d'imposar les sancions corresponents a cadascuna de les infraccions comeses, llevat que s'aprecii identitat de subjecte, fets i fonaments. En aquest darrer supòsit s'aplica el règim que sancioni amb major intensitat, gravetat o severitat la conducta de què es tracti.



AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

Article 29. Supòsits de doble regulació d'una conducta

El règim sancionador establert en aquest ordenança s'entendrà sempre sense perjudici d'allò que estableixi la normativa sectorial específica. En cas que una matèria estigui doblement regulada per norma sectorial específica i per aquesta ordenança s'estarà, pel que fa al règim sancionador, al que disposi la norma sectorial.

Article 30.- Tancament d'HUT per incompliment dels requisits establerts per a l'activitat

1. Mitjançant la incoació de l'expedient corresponent, i sense que tingui caràcter de sanció, l'Alcaldia podrà ordenar el tancament dels HUT que no compleixin els requisits establerts legalment per a l'exercici de l'activitat. També podrà ordenar la suspensió del seu funcionament fins que es rectifiquin els defectes observats o s'acompleixin els requisits establerts legalment.

2. La resolució que ordeni el tancament dels HUT o ordeni el cessament de la seva activitat, ha de determinar la impossibilitat d'instar un nou procediment d'habilitació amb el mateix objecte durant un període d'1 any.

Article 31. Prescripció i caducitat

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

Disposició final. Entrada en vigor

La present ordenança entrarà en vigor una vegada transcorregut el termini que preveuen els articles 65.2 i 70.2 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril (15 dies hàbils posteriors a la comunicació de la seva aprovació definitiva a l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma).

