

0. EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I.

Habitatges d'ús turístic

L'augment dels habitatges d'ús turístic que implanten la seva activitat al municipi any rere any aporta una nova oferta d'allotjament per satisfer una demanda també creixent de turistes que opten per aquest tipus d'establiment i els seus serveis. La introducció d'aquests en el municipi ha de suposar un bon dimensionament de la capacitat receptora de turistes, així com millorar la varietat de l'oferta, per satisfer a les demandes cada vegada més diverses. Però també cal aconseguir una bona cohesió del teixit empresarial dedicat al sector del turisme, sense oblidar l'increment de l'activitat econòmica, l'ocupació i les inversions en el municipi.

L'Ajuntament vol per sobre de tot, aconseguir un model de municipi turístic basat en la bona convivència de l'activitat econòmica produïda pels establiments d'oci i turisme i els interessos de la població resident. També vol vetllar per la conciliació dels drets i dels interessos de la ciutadania, tot impulsant un municipi pròsper a través del foment de l'activitat turística i el foment del benestar social.

La implantació ràpida, nombrosa i emergent dels habitatges d'ús turístic en aquests darrers anys, pot comportar, en ocasions, contradiccions en l'ús de l'espai públic i també malestar entre la població resident per molèsties ocasionades pels visitants i les seves activitats durant l'estada, i per això cal:

- Compatibilitzar l'activitat dels habitatges d'ús turístic amb la convivència veïnal, el dret al descans i la prestació d'un servei de qualitat.
- Integrar els habitatges d'ús turístic en el seu entorn i minimitzar el seu impacte.
- Aconseguir la qualitat dels espais urbans, estudiant els millors emplaçaments i les densitats de les noves implantacions en futurs plans d'ordenació urbana.

- Aconseguir un nivell de qualitat i de professionalització homogeni a tota l'oferta d'allotjaments turístics del municipi, tot respectant la idiosincràsia de cada tipus d'instal·lació i cada tipus de servei. Només així es forja una òptima reputació turística capaç d'atraure repetidament, i durant tot l'any, clients d'alta qualitat.
- Facilitar informació veraç als usuaris d'aquest servei que en garanteixi la seguretat i al mateix temps promocionar els establiments que estiguin degudament registrats.

Alhora el subsector dels habitatges d'ús turístic té moltes i noves necessitats, degut no sols als importants canvis normatius als que ha estat sotmès recentment, sinó originades també en una alta capacitat de dinamisme, d'adaptació i d'evolució de tots els seus processos i activitats. La seva irrupció ràpida i contundent en els mercats l'ha obligat a respondre ràpid i adquirir coneixements professionals, cercar personal altament capacitat, fer inversions en eines de treball actualitzades i en equipaments a l'alçada d'una demanda altament exigent.

II.

Llars compartides

El consum col·laborador està impulsant nous models de negoci, un d'ells són les llars compartides. Es vol així, des del municipi, obrir la porta a espais alternatius als allotjaments tradicionals, com aquests, que consisteixen en l'ocupació temporal d'habitacions en habitatges on resideix efectivament el seu titular. Aquesta oferta està aflorant en el nostre territori i fa temps que existeix a altres països de l'entorn i és bo entrar en la seva regulació per tal de garantir els drets i els deures de les persones que els regenten i també dels usuaris que els contracten. La regulació marc a través del Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya i el desenvolupament que en fa aquesta ordenança han de permetre aflorar aquests negocis a través d'una autorització deguda i facilitar que aportin amb la contribució fiscal corresponent. Alhora, l'objectiu també és garantir la qualitat del servei i la competitivitat d'aquest producte ja estès a tot Europa, a través del compliment de les condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat, convivència ciutadana, així com seguir assolint la qualitat dels

espais urbans. Així mateix, també estudiar els emplaçaments i les densitats de les noves implantacions en futurs plans d'ordenació urbana.

L'Ajuntament té, en la seva visió, l'assoliment d'un model turístic avançat i integrador de totes les formes de viatjar i de viure experiències compartides amb gent nova i no pot obviar aquest tipus de servei d'allotjament original i moltes vegades econòmic, que pot significar rebre visitants d'un perfil jove que es puguin fidelitzar a llarg termini. L'Ajuntament entén que aquests allotjaments en essència han d'oferir una experiència d'alt valor afegit, centrada en una estada amigable i la transmissió del coneixement de primera mà per part dels nostres ciutadans, que es converteixen temporalment en amfitrions, oferint el seu habitatge però alhora també, la seva hospitalitat, el seu sentiment d'acollida, la integració en el pols diari de la vida municipal, i la transmissió de forma profunda i més quotidiana dels punts d'interès que cal descobrir o fins i tot, redescobrir en la nostra destinació turística.

III.

Habitatges d'ús turístic i llars compartides

I finalment, cal fer referència als diferents canvis normatius que s'han produït en els darrers anys respecte a la figura dels habitatges d'ús turístic i especialment atendre els nous requisits que conté el recent Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya, continguts en el Títol II i també la nova regulació marc de les llars compartides, continguda en el Títol IV. Així com l'afirmació expressada en aquest text normatiu, que són els Ajuntaments els competents en el règim d'intervenció i que poden regular el seu terme municipal els usos, pel que es vol preveure normativament el compliment dels requisits mínims de l'esmentat Decret i altres requisits sectorials, així com altres normatives reguladores en matèria mediambiental, de seguretat i de salubritat.

I en conclusió, en aquest context de model de municipi turístic, per atendre les necessitats d'aquest sector emergent i també els recents canvis en la normativa aplicable, cal fer l'estudi i aprovació d'una ordenança que reguli el règim d'intervenció i els requisits de les activitats que es desenvolupen tant als habitatges d'ús turístic, com a les llars compartides.

1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

L'àmbit d'aplicació territorial d'aquesta ordenança és el terme municipal de Palamós.

De forma particular, s'aplica:

- Habitatsges d'ús turístic: a tots els habitatsges del municipi que són cedits pel seu propietari o propietària, directament o indirectament, a tercers i a canvi d'una contraprestació econòmica, per a una estada de temporada i en condicions d'immediata disponibilitat i amb característiques que estableix el Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya o norma que el substitueixi i aquesta ordenança.
- Llars compartides: a tots els habitatsges principals i residència efectiva de la persona propietària i que es comparteixen com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi d'una contraprestació econòmica, per a una estada de temporada i en condicions d'immediata disponibilitat i amb característiques que estableix el Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya o norma que el substitueixi i aquesta ordenança.

El compliment d'aquesta ordenança s'exigeix a les persones propietàries i a les persones gestores de l'habitatge d'ús turístic que fa intermediació. Així mateix a les persones propietàries i alhora residents que comparteixen la seva llar. De tal forma que l'incompliment de les obligacions previstes en aquesta genera en aquestes persones una responsabilitat de caràcter solidari, a menys que la mateixa ordenança estableixi alguna obligació de forma exclusiva per a persones propietàries o per a persones gestores intermediàries, cas, aquest últim, en què la responsabilitat per incompliment serà individual.

2. FONAMENTACIÓ LEGAL

Aquesta ordenança es dicta en virtut de les competències pròpies reconegudes als ens locals per l'article 66.3 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'habitatsges d'ús turístic vigent a Catalunya, com és la Llei 13/2002, de turisme i el Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya.

3. OBJECTE

L'objecte d'aquesta ordenança és regular determinats aspectes d'instal·lació, intervenció administrativa, funcionament i activitats dels habitatges d'ús turístic i les llars compartides que s'autoritzin en el municipi. Els requisits establerts en aquesta ordenança s'hauran d'interpretar d'acord amb la normativa vigent en cada moment.

L'equilibri entre l'oferta i la demanda dels habitatges d'ús turístic i les llars compartides ha de conciliar-se amb els drets i interessos de la ciutadania, per això els poders públics cal que vetllem per la salut, la seguretat de les persones, la convivència veïnal, el medi ambient, l'entorn urbà i els drets dels usuaris i consumidors.

Les exigències establertes en aquest document normatiu són d'aplicació sense perjudici dels requisits que siguin exigibles de conformitat amb la normativa sectorial relatiu a l'activitat, d'altres ordenances municipals i de la resta de normativa reguladora de les activitats de pública concurrència i qualsevol altra que resulti d'aplicació.

Als efectes d'aplicar les determinacions d'aquesta ordenança i de les normatives sectorials relatives a les activitats dels habitatges d'ús turístic i les llars compartides existents al municipi, l'Ajuntament disposarà d'un cens permanentment gestionat i actualitzat, del qual s'estableixen les bases en aquest document normatiu. El cens serà l'eina essencial per a donar compliment al requisit establert en el Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya que insta els ens locals a comunicar al Registre de Turisme de Catalunya, les dades definitives de les altes i de les baixes d'activitat dels allotjaments turístics, així com la comunicació de qualsevol modificació de les dades inscrites.

4. OBLIGACIONS I DEURES

Autoritzacions, llicències i comunicacions prèvies
--

- Els establiments classificats com a habitatges d'ús turístic i les llars compartides hauran de presentar la declaració responsable prèvia exigible d'acord amb la seva activitat regulada en la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, prèviament a l'inici de la seva activitat.

- Hauran de declarar que l'activitat compleix els requisits establerts per la normativa vigent per accedir al seu exercici i que se'n mantindrà el compliment durant l'exercici de l'activitat.
- Hauran de disposar de la cèdula d'habitabilitat i de la llicència de primera ocupació, si escau, acreditativa del compliment de la normativa que regeix l'habitatge i hauran d'estar al corrent de les obligacions tributàries amb el municipi.
- L'activitat haurà de ser compatible amb el planejament urbanístic i complir els requisits urbanístics.
- Hauran de complir amb els requisits d'accessibilitat, condicions de qualitat ambiental, higiene, salubritat i seguretat que fixi la legislació aplicable al sector, aquesta mateixa ordenança o altra legislació específica en aquestes matèries.
- L'Ajuntament també podrà requerir, en el tràmit de comunicació de l'activitat:
 - un informe tècnic previ de mesures d'accessibilitat.
 - un informe tècnic previ de mesures de prevenció contra incendis,
 - un informe tècnic previ de mesures i equipaments sostenibles.
- Hauran de publicar el rètol informatiu que especifica aquesta ordenança, d'acord amb les característiques definides per l'Àrea de Turisme de l'Ajuntament de Palamós, que facilitarà els rètols informatius.
- La inexactitud, falsedat o omissió, de caràcter essencial, en qualsevol dada, informació o documentació que s'adjunti a la declaració responsable, o la no presentació d'aquests documents comporten l'audiència prèvia a la persona interessada, deixar sense efecte els tràmits corresponents i impedir l'exercici del dret o de l'activitat afectada des del moment en què es coneixen els fets, salvant les responsabilitats penals, civils o administratives que puguin concórrer.
- La persona propietària de l'habitatge i l'agent gestor intermediari, si escau, hauran de tenir a disposició d'agents de la policia o del personal de control i d'inspecció, qualsevol autorització de l'Ajuntament, la cèdula d'habitabilitat i el certificat d'eficiència energètica de l'habitatge, perquè la poden requerir en qualsevol moment.
- L'Ajuntament podrà incorporar l'activitat en un pla d'inspecció per a verificar el compliment dels requisits i la normativa sectorial aplicable. En cas que es constati

algun incompliment s'iniciarà un procediment d'esmena d'una durada estimada de 3 mesos que no comportaria la suspensió de l'activitat, tret que hi hagués risc per a les persones, els béns o el medi ambient.

- La condició d'habitatge d'ús turístic i de llar compartida impedeix a la persona propietària, al·legar-ne la condició de domicili als efectes d'impedir-hi l'actuació inspectora de les autoritats competents, sens perjudici del que estableix l'article 9.2 CE.

Requisits bàsics de l'activitat

I.

Habitatges d'ús turístic

- Als efectes del Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya, així com d'aquesta ordenança, els habitatges d'ús turístic:

- es podran ocupar per estades turístiques de temporada, que significa per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies,
- es podran ocupar d'acord amb les places indicades a la cèdula d'habitabilitat, i en qualsevol cas, la seva capacitat màxima no podrà excedir de 15 places,
- se cediran sencers i no se'n permetrà la cessió per estances.

II.

Llars compartides

- Als efectes del Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya, així com d'aquesta ordenança, les llars compartides:

- es podran ocupar per estades turístiques de temporada, que significa per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies,
- el propietari resident, a l'hora d'atendre les sol·licituds dels usuaris i fer la selecció d'aquests, respectarà els drets inherents a les persones i no farà discriminacions per raons ètniques, de gènere, d'orientació sexual, de religió, de parla, d'edat, de salut, de capacitat o discapacitat o d'estament social,

- es podran ocupar d'acord amb les places indicades a la cèdula d'habitabilitat i en qualsevol cas, la seva capacitat màxima no podrà excedir de 4 places,
- la persona propietària haurà de ser resident de forma efectiva en l'habitatge que es constitueix com a llar compartida,
- les persones usuàries s'allotjaran en habitacions, cosa que assegurarà un ús privat i tindran accés a zones d'ús comú o compartit.

III.

Habitatges d'ús turístic i les llars compartides:

- Només podran situar-se en edificis que estiguin conformes amb el planejament urbanístic.

- La persona propietària de l'habitatge o la persona gestora intermediària hauran de facilitar a les persones usuàries i als veïns (de la mateixa comunitat o veïns de l'entorn immediat), el telèfon d'assistència per atendre i resoldre de manera immediata consultes, necessitats de serveis, incidències, avaries, accidents i emergències relatives a l'activitat de l'habitatge.

El telèfon facilitat permetrà prestar l'atenció i el serveis esmentats de forma àgil i eficaç dins del mateix dia en què es produeix la necessitat de l'usuari.

El servei d'assistència haurà de cobrir les 24 hores del dia, a través d'un telèfon d'atenció contínua i personalitzada en horaris diürns. I en horaris nocturns, es podrà oferir un servei d'atenció per a situacions d'emergència i s'informarà de forma entenedora del seu funcionament a les persones usuàries.

Infraestructura, instal·lacions i equipaments

I.

Habitatges d'ús turístic i les llars compartides:

- Els habitatges hauran d'estar degudament habilitats pels seus propietaris, és a dir, disposaran de les instal·lacions i els equipaments necessaris per acomplir amb l'objectiu de l'allotjament de persones usuàries que tenen un motiu turístic quan efectuen la seva estada al municipi.
- Les instal·lacions i equipaments de l'habitatge han d'estar netes i higienitzades i tenir disponibilitat immediata per als usuaris en el període de duració de la seva estada.
- L'habitatge comptarà amb dormitoris compartimentats per a oferir privacitat a les persones d'acord amb les capacitats dobles, triples i màxim quàdruples.
- L'habitatge disposarà d'estances amb superfície adequada a la capacitat màxima prevista, i amb l'alçada d'acord amb els preceptes del Decret 141/2012 de 30 d'octubre, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. I vindran acreditades en la cèdula corresponent.
- La distribució i el nombre total d'estances de l'habitatge correspondran al que es detalla a la cèdula.
- Les diferents estances de l'habitatge estaran dotades de mobiliari adequat per al seu gaudi i finalitat d'ús. Aquest mobiliari ha de ser suficient per a la correcta prestació del servei d'allotjament i per a l'adequada preparació i consum d'àpats, en relació amb la capacitat màxima de persones a allotjar i confortable per a l'estada turística.
- El mobiliari i la seva disposició no impedirà l'adequada circulació per les estances i tampoc la funcionalitat d'altres mobles o altres elements bàsics d'equipament.
- La dotació de mobiliari obligatori de caràcter fix consistent en l'equip de cuina i de les cambres higièniques serà complet i facilitarà el seu ús, la seva neteja i desinfecció i en maximitzarà el confort.
- El mobiliari ha d'oferir-se en perfecte estat de conservació, funcionament, neteja i desinfecció.
- L'habitatge comptarà amb elements que assegurin la privacitat, com cortines o similars, instal·lades a les finestres o portes amb vidres transparents. També armaris, calaixos o similars per a guardar de forma privada els seus objectes. En el cas dels dormitoris s'instal·laran sistemes d'aïllament de la llum exterior (persianes, porticons, cortines opaques, etc.)

- En el cas de disposar de terrasses i/o jardins, es dotarà aquests espais amb mobiliari per fer els àpats a l'exterior i que permetin gaudir del descans a l'aire lliure (com gandules i elements d'ombra).
- En el cas de disposar d'aparcaments, hauran d'estar pavimentats i drenats, s'hauran d'integrar dins del paisatge urbà, hauran de dotar-se d'elements d'ombra per protegir els vehicles de les altes temperatures.
- L'habitatge oferirà una dotació d'aparells i estris adequats per al gaudi d'un allotjament confortable, per a l'adequada preparació i consum d'àpats i per a realitzar la neteja i desinfecció durant l'estada. Seran suficients en relació amb la capacitat màxima de persones a allotjar.
- La dotació dels aparells i estris es presentaran ordenats en les estances on es preveu el seu ús (per exemple, (1) aparells, estris per cuinar a la cuina; (2) coberts, vaixel·la, gots, tasses, copes, estovalles per fer els àpats, a la cuina o al saló; (3) suports per deixar objectes d'higiene personal, mampares/cortines de bany, miralls, en les cambres higièniques. Aquests estaran en bon estat de funcionament, de conservació, nets i desinfectats.
- L'habitatge es dotarà amb llenceria i coixins per als llits, i tovalloles per a les cambres higièniques, suficients per al nombre màxim de persones allotjades. I en el cas de la roba de llit, adequada al clima de l'època de l'any. Les mides han de ser les adequades per a l'ús establert i el tèxtil ha d'estar en bon estat de conservació i de neteja-desinfecció.
- Els habitatges disposaran d'un servei de climatització que asseguri la temperatura de benestar en les zones interiors en les diferents èpoques de l'any, sempre que estigui prevista la seva activitat turística.

II. Específicament, en els habitatges d'ús turístic:

- La sala menjador podrà ser usada com a dormitori per a una persona, sempre que hi hagi un excés de superfície de 6 m² i per a dues persones si hi ha un excés de superfície de 10 m². I en ambdós casos, si es disposa d'un mobiliari convertible en llit o llits, suficientment confortable. La capacitat del sofà llit s'inclourà en el nombre total de les places de l'habitatge.

- Si l'habitatge permet una capacitat superior a les 6 persones, disposarà de més d'una cambra higiènica. Les cambres higièniques complementàries podran tenir un equipament fix mínim d'inodor i rentamans.

III.

Específicament, en les llars compartides:

- Els dormitoris hauran d'estar independitzats mitjançant amb una porta.
- Els espais d'ús comú o compartit seran com a mínim la sala menjador, la cuina i una cambra higiènica amb un equipament fix complet format per inodor, dutxa o banyera, mirall i rentamans.
- No serà possible destinar la sala menjador o la sala d'estar a ús de dormitori.
- En els espais d'ús compartit, es posarà a disposició espai d'emmagatzematge d'ús privat per a l'usuari (armaris, calaixos o similars). També s'oferirà un servei per a dipositar possibles objectes de valor, que sigui d'ús estrictament privat i que permeti l'accés únicament a l'usuari durant l'estada, com una caixa de seguretat o similar.

Accessibilitat

- Les condicions d'accessibilitat de l'accés a l'habitatge compliran els preceptes del Decret 141/2012 de 30 d'octubre sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. En cas contrari han de disposar d'un itinerari accessible per accedir a l'habitatge. Excepcionalment, en els casos d'impossibilitat tècnica i que l'entorn existent no ho permeti, s'haurà de garantir l'itinerari practicable.
- L'habitatge també ha de complir mínimament les condicions d'accessibilitat que determini específicament el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- La persona propietària de l'habitatge, o la persona gestora intermediària, si és el cas, promouran i facilitaran les mesures que estiguin al seu abast i que facin possible l'estada a usuaris allotjats amb discapacitat física i/o discapacitat sensorial.

Accés i informació inicial

I.

En els habitatges d'ús turístic i les llars compartides:

- La persona propietària de l'habitatge, o la persona gestora intermediària, si és el cas, tindran definit un procés i instruccions per a l'acollida a l'usuari que inclourà l'operació d'accés per primera vegada a l'habitatge i a totes les seves dependències (zones d'ús comú, jardins, aparcaments, etc.). Aquest procés i instruccions es comunicaran als usuaris mitjançant suport documentat abans de la seva arribada.
- Prèviament a l'arribada hauran assegurat que els usuaris coneixen la capacitat màxima de l'habitatge i l'obligació de no superar-la durant l'estada.
- La persona propietària de l'habitatge o la persona gestora intermediària, si és el cas, hauran de lliurar a les persones usuàries un document que reculli les normes de convivència, l'ús de serveis i instal·lacions comunes acordades per la comunitat de propietaris on s'integra l'habitatge, si n'hi ha.

També hauran de lliurar un document amb la descripció del comportament cívic i les mesures de convivència amb els veïns de l'entorn, i si és el cas, amb altres residents en el municipi. Aquestes mesures inclouran aquelles relatives a la convivència, els sorolls, el respecte a les hores de descans dels veïns, l'ocupació de via pública i la recollida de residus municipal.

Aquests documents han d'estar redactats, com a mínim, en els idiomes següents: català, castellà, anglès i francès.

- La persona propietària de l'habitatge o la persona gestora intermediària, si és el cas, hauran informat sobre la exacta ubicació de l'habitatge, i oferiran un mapa de situació.
- El sistema d'accés per primera vegada a l'habitatge i a totes les seves dependències es farà a través d'un sistema fàcil i segur.
- En la informació prèvia a l'arribada s'haurà informat de l'horari d'atenció a l'acollida dels usuaris. Aquesta atenció en el moment de l'acollida inicial es podrà realitzar de forma no presencial, per la qual cosa es podran fer les comunicacions

a través de tecnologies de la informació i de la comunicació que ambdues parts hagin pactat i que en coneguin suficientment el funcionament.

- En el cas que els usuaris arribin per primera vegada a l'habitatge fora de l'horari d'atenció establert, la persona propietària o la persona gestora intermediària posaran a disposició un número de telèfon per atendre personalment possibles dubtes, consultes o incidències que es puguin produir.

- La persona propietària o la persona gestora intermediària comunicaran als Mossos d'Esquadra la informació relativa a l'estada de les persones que s'hi allotgen, d'acord amb la normativa de seguretat ciutadana aplicable a tots aquells que faciliten, mitjançant preu, l'allotjament turístic a les persones.

II.

Específicament, en les llars compartides:

- Abans de la contractació dels serveis de l'estada, la persona propietària promourà i mantindrà una entrevista amb el futur usuari, que es podrà realitzar per mitjans telemàtics. En aquesta entrevista, ambdues parts exposaran les expectatives que tenen una respecte a l'altra i les activitats a desenvolupar durant l'estada. També es deixaran clars quins són els requisits que han de complir de la forma més exacta possible, entre ells els criteris compartits sobre la bona convivència, els valors, les idees similars respecte a l'ordre, la neteja, la higiene (també personal), la vida a casa, els horaris, el tipus d'alimentació i altres hàbits, que entre d'altres puguin ser d'interès per assolir amb èxit la convivència i les experiències d'ambdues parts durant l'estada.

Els criteris i requisits principals també hauran d'estar expressats en els anuncis de les llars compartides.

- La persona propietària també informarà de forma prèvia a la contractació sobre:

- els detalls de l'habitatge i els espais privats i compartits,
- el tipus d'ús compartit de les estances d'ús comú i altres espais, així com mobiliari, aparells domèstics, etc. també d'ús comú,
- el sistema de fer àpats a l'habitatge, si és el cas,
- el sistema de neteja i ordre de l'habitatge i la planificació de tasques de neteja durant el període, si és el cas,

- el sistema de compres, si és el cas, i de les despeses corresponents a subministres, productes alimentaris i productes d'higiene personal, així com productes de neteja per a la llar,
- les normes de convivència, concretant les activitats permeses i les prohibides, en especial aquelles que puguin ocasionar molèsties al veïnat o ciutadans del barri on es situa l'habitatge,
- la forma d'actuar en cas d'incompliment d'alguna de les normes anteriors,
- la forma d'actuar en cas de produir-se un possible robatori, possibles danys en béns materials o danys personals,
- els preus detallats de l'estada.

També haurà de lliurar el seu contingut en un document que ha d'estar expressat com a mínim, en els idiomes següents: català, castellà, anglès i francès. En el cas de la descripció detallada de l'habitatge i els espais privats i compartits caldrà posar a disposició la informació a través d'imatges, preferentment a través de vídeos expositius.

- El propietari i l'usuari deixaran signats els acords de compliment de normes que regiran i procuraran l'èxit de la convivència i l'assoliment de l'experiència d'ambdues parts, d'acord amb el contingut informatiu que s'exigeix en aquest mateix apartat de l'ordenança. Caldrà signar-los en el moment d'acceptar la proposta de contractació de serveis i sempre abans que l'usuari accedeixi a l'habitatge per primera vegada.

Serveis d'acollida

I.

En els habitatges d'ús turístic i les llars compartides:

- Amb l'objectiu d'acollir i facilitar el coneixement de punts d'interès i fomentar el consum dels serveis del municipi a les persones usuàries de l'habitatge turístic, es posarà a disposició un servei d'informació, que inclourà mínimament: plànol del municipi, punts d'interès en la destinació turística, punt d'informació turística de l'Ajuntament, aparcaments públics, transports públics, serveis mèdics, farmàcies, serveis d'emergències, policia local, comerços d'alimentació i begudes situats en l'entorn de l'habitatge.

- Es proporcionarà als usuaris:

- La llista de preus dels serveis complementaris, com per ex. les neteges periòdiques,

- les instruccions o manual d'ús dels aparells electrònics o tecnològics instal·lats o posats a disposició, sempre que el seu funcionament no sigui intuïtiu o fàcil.
 - el procediment en cas d'incendi, informació sobre les sortides d'emergències i l'equipament contra incendis disponibles, així com els telèfons d'emergències,
 - les condicions en què han de deixar l'habitatge en el moment de finalització de l'estada.
- Es proporcionarà als usuaris els fulls de reclamació oficial, en el cas que siguin sol·licitats i s'oferirà l'assessorament per a fer el tràmit corresponent, d'acord amb la llei 22/2010 del Codi de Consum de Catalunya.

II.

Específicament, en els habitatges d'ús turístic:

- Per procurar la comoditat dels usuaris en el moment d'arribada a l'habitatge es dotarà de consumibles bàsics i necessaris per a la neteja d'estrís de cuina i parament per fer àpats, bosses per a la recollida de residus i productes bàsics per a la higiene personal. Tots en la quantitat necessària per passar les primeres 24 hores d'estada.
- La persona propietària o la persona gestora intermediària s'asseguraran que els usuaris dels habitatges d'ús turístics rebin un bon tracte durant tota l'estada. Es facilitarà sempre la informació que demanin les persones usuàries o les alternatives viables.

III.

Específicament, en les llars compartides:

- La persona propietària haurà de comportar-se com un veritable amfitrió per tal d'acollir aportant valor afegit i fomentar l'intercanvi d'experiències que s'espera en una estada compartida. L'amfitrió tindrà la responsabilitat de facilitar durant l'estada la convivència, una estada amigable i facilitar la integració de l'usuari en la cultura i la forma de vida del municipi.
- Haurà de transmetre de forma fidel la cultura i la història del municipi i explicar i mostrar el patrimoni monumental i natural existent. Per això, facilitarà en tot moment la informació dels punts visitables d'interès, cercant la màxima personalització.

- També haurà de proposar un pla d'activitats personalitzat per als usuaris de l'estada. Les activitats cercaran l'aproximació des del coneixement i l'aprenentatge sobre la identitat, els valors i les tradicions de la societat del municipi. S'oferirà per participar de forma conjunta en algunes de les activitats suggerides i podrà també fer-ne el guiatge.
- Estarà a disposició de forma continuada durant l'estada per tal procurar la informació que demanin les persones usuàries o les alternatives viables.

Protecció de les persones i la salut

I.

En els habitatges d'ús turístic i les llars compartides:

- L'habitatge i l'edifici on es situa han de complir les condicions de prevenció i seguretat que determini la reglamentació específica d'aplicació i específicament del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- La persona propietària de l'habitatge o persona gestora intermediària, si és el cas, hauran de tenir, en tot moment, els certificats de la revisió i inspecció de les seves instal·lacions tècniques, tant si estan sotmeses a normativa legal, com si es realitzen voluntàriament. L'Ajuntament podrà requerir en qualsevol moment aquesta documentació acreditativa.
- Si l'habitatge disposa de piscina, i amb l'objectiu d'evitar riscos per accidents, la persona propietària o la persona gestora, si és el cas, facilitaran les normes de seguretat i conducta que han de complir els usuaris, així com els telèfons d'interès on pot adreçar-se en cas d'accident. Comprovaran també que la piscina disposa dels tractaments i controls per a garantir la salubritat de l'aigua.
- La piscina que sigui de gaudi per als usuaris disposarà de les mesures de protecció de l'espai dirigides a evitar accidents, especialment en el cas d'infants. Quan la piscina estigui fora de servei, s'instal·larà la protecció a través d'una tanca o similar o lona que cobreixi la làmina d'aigua, per evitar específicament els riscos d'ofegament.

- La piscina tindrà publicades en un lloc visible les normes de seguretat i conducta que han de complir els usuaris, així com els telèfons d'interès on poder adreçar-se en cas d'algun incident.
- La persona propietària de l'habitatge o la persona gestora intermediària comprovaran i supervisaran regularment durant el període d'ocupació de l'habitatge el funcionament de les instal·lacions i l'estat de conservació del mobiliari i l'equipament amb l'objectiu de detectar possibles incidències que puguin ser origen d'un risc d'accident per a les persones usuàries. Caldrà reparar o retirar l'element afectat de forma preventiva.

Manteniment de les condicions d'instal·lacions i equipaments

I.

En els habitatges d'ús turístic i les llars compartides:

- La persona propietària de l'habitatge o la persona gestora intermediària han de garantir un servei eficient d'assistència i manteniment de l'habitatge durant el període de l'estada.
- El servei d'assistència i manteniment ha de realitzar la reparació de les avaries en instal·lacions o elements d'infraestructura i equipament que invalidin la prestació dels serveis contractats, com a mínim les 24 hores següents a la comunicació de l'avaria.
- En el contracte de servei, la persona propietària de l'habitatge o la persona gestora intermediària preveuran mitjançant precepte la solució que s'oferirà en el cas que es produeixin avaries en les instal·lacions o elements d'infraestructura i d'equipament de l'habitatge que posin en risc la seguretat de les persones o que n'impedeixin l'estada.

Activitats molestes per al veïns i altres residents en el municipi

- La persona propietària o la persona o empresa intermediària són responsables de vetllar per tal que els usuaris no produeixin molèsties al veïnat d'acord amb

les ordenances del municipi (convivència, sorolls, olors, brutícia, incompliments en l'ocupació de via pública, etc.). Hauran d'advertir als usuaris del cessament de les activitats molestes per a la resta de veïns. En el cas de molèsties importants i que els usuaris no atenguin a les seves recomanacions, estan obligats a avisar a la policia.

- En el cas que les persones usuàries d'un habitatge atemptin contra les regles bàsiques de la convivència o incompleixin les ordenances municipals dictades a l'efecte de forma reiterada, la persona titular de la propietat o la persona gestora intermediària, si és el cas, han de requerir als usuaris, en el termini de 24 hores, perquè abandonin l'habitatge.
- Es prohibeix cedir els habitatges d'ús turístic o compartir habitatges amb un motiu principal de celebració de festes de grups de persones.

Ocupació i neteja de via pública

I.

En els habitatges d'ús turístic i les llars compartides:

- La persona propietària o la persona gestora intermediària són els responsables del control de l'accés i sortida dels usuaris a l'habitatge d'ús turístic. Aquests han d'adoptar les mesures suficients per prevenir que s'obstaculitzi la via pública o es produeixin aglomeracions en el carrer amb motiu de l'accés o sortida dels usuaris dels habitatges (per ex. descàrrega i càrrega d'equipatges, congregacions davant l'entrada de l'habitatge, etc.).
- La persona propietària o la persona gestora intermediària vetllaran per a evitar les conductes que embrutin la via pública per part dels usuaris de l'habitatge, independentment de quin sigui el lloc en què es produeixin. En el cas que es produeixin activitats que embrutin la via pública, la persona propietària o la persona gestora hauran d'assegurar-se de la posterior neteja i manteniment de la part de la via pública, dels seus elements estructurals i dels portals dels edificis contigus que es vegin afectats, directament o indirectament, i de la retirada dels materials residuals resultants en tota la seva àrea d'influència.
- La façana de l'habitatge haurà de mantenir els nivells de conservació i neteja adequats i complirà amb les ordenances municipals que li siguin d'aplicació, també pel que fa a la instal·lació de rètols, il·luminació, elements publicitaris, etc.

- Queda totalment prohibit exhibir publicitat comercial aliena a la mateixa activitat en la façana de l'habitatge d'ús turístic o de la llar compartida.

Informació bàsica referida a l'habitatge
--

- La persona propietària o la persona gestora intermediària hauran de situar a l'exterior de l'entrada principal de l'habitatge en un lloc plenament visible el rètol amb la informació bàsica referida a l'habitatge d'ús turístic o a la llar compartida:
 - número d'Inscripció al Registre Turístic de Catalunya (NIRTC)
 - capacitat màxima de l'habitatge,
 - telèfon d'emergències de la Policia Local
 - telèfon de contacte per al servei d'assistència i manteniment, únicament en el cas d'habitatges d'ús turístic.
- L'obligació de publicar de forma visible aquest rètol informatiu només serà exigible quan l'habitatge estigui ocupat per usuaris que fan estada turística.
- El NIRTC també caldrà publicar-lo en tots els suports publicitaris de l'establiment.
- Les condicions i característiques d'aquest rètol informatiu, així com la informació continguda s'especifiquen en l'annex I d'aquesta ordenança, i serà subministrat als interessants per part de l'Ajuntament amb el pagament previ de la taxa corresponent.
- En el cas que tots els habitatges d'un mateix edifici siguin habitatges d'ús turístic o llars compartides i siguin tots del mateix propietari o estiguin gestionats per la mateixa empresa gestora, si és el cas, podran instal·lar un únic rètol en el vestíbul de l'edifici, les condicions i característiques del qual estan especificades també en l'annex II d'aquesta ordenança.
- El propietari de l'habitatge o la persona gestora intermediària tenen l'obligació de mantenir els rètols informatius obligatoris i els suports en bon estat de conservació durant el temps de desenvolupament de l'ús turístic amb l'objectiu que es mantinguin ben visibles.

Mesures i equipaments respectuosos amb el medi ambient

- Els habitatges hauran de ser concebuts atenent l'aprofitament de les condicions naturals del clima. En particular, disposaran d'elements arquitectònics que, tenint en compte la relació interior-exterior, proporcionin una resposta sostenible als requeriments climàtics; en aquest sentit hauran de complir la normativa vigent en matèria d'eficiència energètica.

- El sistema de climatització serà eficient en el consum d'energia. En el cas de ser equips de climatització autònoms disposaran de l'etiqueta energètica en la classificació de A o B.

- El sistema de climatització facilitarà la regulació de la temperatura en espais interiors tant a l'estiu, com a l'hivern. Es fomentarà que el termòstat sempre es posi a una temperatura adequada que generi benestar i, al mateix temps, estalvi energia. Caldrà establir i informar mitjançant document en el mateix habitatge d'unes temperatures de consigna interiors, tant a l'hivern com a l'estiu, com a una mesura de control i estalvi energètic. Es poden recomanar les següents:

- A l'hivern, una temperatura de confort adient se situa entre els 19 °C i 21 °C.
- A la nit o si l'habitatge està buit durant unes hores, es recomana apagar la calefacció o abaixar-la fins als 15 °C.
- A l'estiu, la temperatura de confort hauria de ser de 26 °C.
- Si s'engega l'aire condicionat, no s'ha de posar una temperatura inferior perquè no refredarà abans.

- La il·luminació exterior i interior de l'habitatge serà mitjançant làmpades o fluorescents eficients (per ex. el baix consum o la tecnologia LED) i s'ha de procurar l'aprofitament de la llum natural a les zones en què les condicions ho permetin.

- En la il·luminació de zones exteriors, cal preveure un nivell d'il·luminació adequat, coherent i racional i no excessiu ni defectuós que constitueixi una forma de contaminació i afecti la visió del cel. Caldrà complir amb la normativa aplicable sobre contaminació lumínica.

- En la il·luminació de zones de pas interior o exterior, s'instal·laran detectors de presència o temporitzadors per evitar el malbaratament energètic.

- S'hauran instal·lat sistemes de reducció de cabal d'aigua en les aixetes i dutxes o qualsevol altre sistema d'eficiència per al consum d'aigua.
- Es disposarà de WC que facin un ús eficient de l'aigua (per ex. cisternes de doble càrrega).
- Els aparells electrodomèstics amb què estarà dotat l'habitatge, disposaran d'etiqueta energètica en la classificació de A o B.
- Els punts de recollida de residus disposaran de diversos cubells selectius per a poder separar les fraccions de vidre, paper-cartró, envasos, matèria orgànica i resta, degudament identificats. I s'informarà mitjançant documentació present a l'habitatge de la normativa de recollida d'escombraries del municipi.
- En l'habitatge es proporcionarà informació sobre les bones pràctiques ambientals que poden portar a terme els usuaris durant la seva estada, com la correcta selecció de residus, l'estalvi de l'aigua, l'ús eficient de l'energia, l'ús responsable de la climatització, les compres responsables o de productes de proximitat, la reducció de consum d'envasos, l'ús preferent de bosses reutilitzables, o la no utilització d'elements de plàstic d'un sol ús o fins i tot, la mobilitat sostenible, elegint el transport no motoritzat o fer ús del transport públic per fer els seus desplaçaments durant l'estada. La informació es difondrà de forma didàctica i visual per tal de promoure una fàcil lectura i arribar a l'objectiu de conscienciar l'usuari sobre els bons hàbits sostenibles.

Cens d'habitatges d'ús turístic (CEAT)
--

- Als efectes d'aplicar les determinacions d'aquesta ordenança i de les normatives sectorials relatives a les activitats dels habitatges d'ús turístic i les llars compartides existents al municipi, l'Ajuntament disposarà d'un cens permanentment gestionat i actualitzat.
- Aquest cens inclourà també el nombre màxim d'habitatges d'ús turístic i les llars compartides per àrees, d'acord amb el planejament urbanístic municipal, el nombre d'habitatges existents en cada àrea i el nombre de places autoritzades.

- En el cens s'incorporaran tots els habitatges autoritzats, així com les altes i les baixes, si s'ubiquen en edificis plurifamiliars o no, i si es tracta d'habitatges aïllats. S'incorporaran també les modificacions que es produeixen a fi de tenir permanentment actualitzat el nombre d'establiments i places autoritzades.
- Qualsevol iniciativa per a la posada en marxa d'un habitatge d'ús turístic o una llar compartida, requerirà la constatació de la seva adequació a aquesta norma i les que siguin d'aplicació.
- A efectes de garantir la publicitat, aquest cens i les seves modificacions es difondran per mitjans informàtics a través del web corporatiu municipal.
- L'òrgan de gestió del cens, per a facilitar l'aplicació correcta de la normativa, es dotarà de mitjans materials i personals, per tal d'atendre en tot moment el manteniment correcte i l'actualització del cens i la comprovació del compliment de les condicions d'implementació regulades en aquesta ordenança.
- Qualsevol iniciativa per a la implantació o ampliació d'habitatges d'ús turístic o llars compartides haurà de comptar amb un informe previ de l'òrgan de gestió del cens, en el qual es comprovarà el compliment de les condicions concretes per a la implementació o l'ampliació.

Competències inspectores i sancionadores

- L'Ajuntament exercirà en el seu àmbit territorial totes les potestats i facultats de naturalesa administrativa, inspectora i sancionadora atribuïdes per la normativa general o específica, relatives als establiments públics i que no estiguin atribuïdes expressament a altres administracions públiques.
- D'acord amb l'exposició de motius del Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya, el control *ex post* dels requisits turístics és compartit entre l'Ajuntament i l'administració turística de la Generalitat de Catalunya en el marc de la col·laboració i la coordinació interadministrativa exigida per la llei, i que exerceixen la seva competència en la verificació del compliment dels requisits aplicables en la normativa legal.
- També, l'Ajuntament, als efectes d'allò que estableix l'article 13.1.d de la Llei 11/2009, pot exercir les competències inspectores i sancionadores establertes a la llei i a la normativa de desenvolupament corresponent. Aquestes competències

seran aplicables automàticament a mesura que l'ens les vagi assumint (mitjançant acord del Ple, un cop comunicat a l'òrgan competent en la matèria i amb autorització prèvia, o en tot cas d'acord amb la normativa vigent en cada moment).

- Qualsevol infracció establerta a la normativa aplicable o a les disposicions d'aquesta ordenança se sancionaran d'acord amb el procediment i les sancions establertes legalment.

- Correspon als agents de la Policia Local i als serveis tècnics municipals la inspecció i el control del compliment del que es disposa en aquesta ordenança per a habitatges d'ús turístic i les llars compartides.

- Les infraccions d'aquesta ordenança les sancionarà l'òrgan competent municipal, amb instrucció prèvia del corresponent expedient, de conformitat amb els principis i procediments regulats a la Llei 39/2015, de 26 de 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, i altra normativa aplicable.

Responsables

- Són responsables de les infraccions les persones físiques o jurídiques propietaris de l'habitatge d'ús turístic o la llar compartida.

- En el cas específic dels habitatges d'ús turístic, la persona propietària i la persona gestora intermediària de l'habitatge, en el cas que no siguin la mateixa persona, són responsables solidàries dels incompliments de les obligacions i les infraccions definides en aquesta ordenança. Estaran sotmeses al règim sancionador i de disciplina turística.

Mesures cautelars

- L'òrgan competent pot adoptar, mitjançant resolució motivada, les mesures cautelars legals de caràcter provisional que siguin necessàries per a la bona finalitat del procediment.

- 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.

Règim d'infraccions i sancions

- Constitueixen infracció administrativa d'aquesta ordenança, les accions i omissions que representin vulneració dels seus preceptes, tal com apareixen tipificats en els diferents articles de desenvolupament.

- Les infraccions administratives d'aquesta ordenança es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

La graduació de la sanció haurà d'observar la deguda adequació als fets i es tindran en compte els següents criteris d'aplicació:

- a) L'existència d'intencionalitat
- b) L'existència de reiteració
- c) L'existència de reincidència
- d) La naturalesa i gravetat dels perjudicis ocasionats
- e) La transcendència social i afecció als interessos generals

Les sancions derivades de les infraccions administratives tenen la naturalesa de multa i s'imposaran d'acord amb la següent escala:

- Infraccions lleus: fins a 1.000 euros.
- Infraccions greus: de 1.000,01 a 3.000 euros i suspensió o denegació de la llicència
- Infraccions molt greus: de 3.000,01 a 6.000 euros i suspensió o denegació de la llicència.

La imposició de les sancions serà compatible amb l'exigència a l'infractor de la indemnització pels danys i perjudicis causats pels fets sancionats.

Tipificació de les infraccions

Són infraccions lleus:

I.

En els habitatges d'ús turístic i les llars compartides:

- No disposar l'habitatge de forma immediata del mobiliari, dels aparells i dels estris necessaris per a la seva ocupació o no disposar del nombre d'elements necessaris en relació al nombre màxim d'ocupants registrats.
- No disposar del mobiliari suficientment confortable i adequat a l'ús d'allotjament i preparació d'àpats durant les estades turístiques.
- No disposar d'elements que preservin la intimitat de les persones i dels objectes dels usuaris, com cortines, armaris, calaixos o similars.
- No mantenir les condicions adients de neteja, higiene, ordre i manteniment tant pel que fa l'habitatge, com pel que fa al mobiliari i als equipaments necessaris en el moment de l'entrada de l'usuari.
- No disposar d'un sistema de supervisió regular durant el període d'ocupació de l'habitatge per comprovar el bon funcionament de les instal·lacions i l'estat de conservació del mobiliari.
- No haver informat per tal que els usuaris no incompleixin reiteradament la normativa municipal en relació al dipòsit de residus i deixalles i ús de la via pública, d'acord amb les ordenances municipals.
- No haver informat mitjançant un sistema clar i comprensible, sobre el procés d'acollida, la ubicació exacta de l'habitatge d'ús turístic i el sistema d'accés a aquest.
- No haver informat clarament sobre la capacitat màxima de l'habitatge d'ús turístic o la llar compartida i les obligacions establertes per als usuaris en aquesta ordenança.
- No haver lliurat als usuaris en el moment de fer el procés d'acollida, els documents informatius sobre les normes de convivència acordades per la comunitat de propietaris on s'integra l'habitatge, si n'hi ha, i sobre el comportament cívic i les mesures de convivència amb els veïns de l'entorn, i si és el cas, amb altres residents en el municipi.
- No disposar dels documents bàsics d'interès turístic, els productes consumibles de neteja i higiene, la informació sobre preus, procediments en cas d'incendis, sortides d'emergència, equipaments contra incendis disponibles, telèfons d'emergències, condicions en què han de deixar l'habitatge al finalitzar l'estada i els manuals d'instruccions per al funcionament d'aparells complexos.

- No proporcionar informació sobre les bones pràctiques ambientals que poden portar a terme els usuaris durant la seva estada.
- No disposar dels certificats, informes tècnics, actes d'inspecció de les instal·lacions sotmeses a manteniments preventius o inspeccions.
- Exhibir publicitat comercial aliena a la pròpia activitat en la façana de l'habitatge.

II.

Específicament en les llars compartides:

- No posar a disposició espais d'ús comú i compartit, com a mínim, la sala menjador, la cuina i una cambra higiènica amb equipament fix complet.
- No disposar de porta en el dormitori assignat a l'usuari que el faci un espai privat i independent.
- Destinar la sala menjador o la sala d'estar a ús de dormitori, independentment que sigui usat pel propietari resident o l'usuari.
- No disposar d'espais d'ús privat per a l'emmagatzematge d'objectes de l'usuari.
- No haver lliurat la documentació sobre la descripció detallada de l'habitatge i els espais privats i compartits abans de la contractació de l'estada.
- No haver informat sobre els criteris compartits de bona convivència a l'habitatge abans de la contractació. No deixar signats aquests acords amb l'usuari.

Són infraccions greus:

I.

En els habitatges d'ús turístic i les llars compartides:

- Superar l'estada de temporada per un període continu de més de 31 dies, en el cas d'uns mateixos usuaris.
- Superar en nombre d'usuaris el límit màxim de places especificat a la cèdula d'habitabilitat o el límit màxim establert en el Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya.

- Cedir els habitatges amb un motiu principal de celebració de festes de grups de persones.
- No complir les condicions de l'habitatge i de l'edifici on es situï, si és el cas, d'acord amb el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- No complir les condicions de prevenció i seguretat en les instal·lacions que determini la reglamentació específica d'aplicació.
- No complir les condicions de prevenció i seguretat previstes en aquesta ordenança aplicables a les piscines posades al servei de l'usuari.
- No reparar dins de les 24 hores següents a rebre la comunicació, les avaries o incidències que posin que invalidin la prestació dels serveis contractats.
- No tenir definida una solució o compensació en el contracte, en el cas que es produeixi una avaria a les instal·lacions o elements d'infraestructura i d'equipament que posin en risc la seguretat de les persones o impedeixin l'estada. No oferir aquesta solució o compensació, si efectivament es produeix aquesta situació.
- No disposar de dormitoris compartimentats o superar la capacitat dels dormitoris en més de 4 persones.
- No disposar en dormitoris de llum natural i ventilació directa des de l'exterior, ni sistemes d'aïllament de llum exterior.
- No complir amb les condicions especificades dels llits plegables, sofàs llits i lliteres
- Instal·lar llits, sofàs, lliteres en rebedors, passadissos i zones de pas.
- No guardar l'alçada mínima en estances sota coberta respecte a llits i zones de pas
- No comptar amb elements que assegurin la privacitat, com cortines o similars, instal·lades a les finestres o portes amb vidres transparents. Tampoc armaris, calaixos o similars per a guardar de forma privada els seus objectes.

- No disposar d'un servei de climatització que asseguri la temperatura de benestar en les zones interiors en les diferents èpoques de l'any.
- No complir amb les condicions d'estalvi energètic i l'equipament per a la pràctica de la selecció de residus establertes per la normativa legal i per les ordenances municipals.
- No mantenir els nivells de conservació i neteja adequats de la façana i no complir amb les ordenances municipals que siguin d'aplicació a aquest element.
- No facilitar a les persones usuàries i als veïns, el telèfon d'assistència eficient per atendre i resoldre de manera immediata consultes, necessitats de servei, incidències, avaries, accidents i emergències relatives a l'activitat de l'habitatge d'ús turístic.
- No disposar del rètol que identifica l'habitatge, especificat en aquesta ordenança o no situar-lo en un lloc visible.
- No posar en coneixement de l'administració competent les activitats clandestines que es puguin desenvolupar a l'habitatge o no emprendre les accions civils corresponents i destinades al cessament efectiu de l'activitat turística.
- 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.
- No comunicar a l'Ajuntament, la modificació de les dades essencials de registre de l'habitatge o el telèfon de contacte del servei d'assistència i manteniment de forma que aquestes dades estiguin sempre a disposició dels serveis policials i d'inspecció municipals.
- No comunicar a la Direcció General de la Policia la informació relativa a l'estada de les persones que s'hi allotgen, d'acord amb la normativa de seguretat ciutadana aplicable a tots aquells que faciliten, mitjançant preu, allotjament a les persones.
- No posar a disposició els fulls de reclamacions oficials, en el cas de rebre'n la sol·licitud, d'acord amb la Llei 22/2010 del Codi de Consum de Catalunya.

- Fer publicitat de l'habitatge, en qualsevol mitjà, sense que consti clarament el Número d'Inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya corresponent (NIRTC).

- La primera i segona reincidència de les infraccions lleus.

II.

Específicament en els habitatges d'ús turístic:

- Cedir l'habitatge a diversos usuaris de diferents procedències, per estances i no de forma sencera.

- Usar la sala menjador com a dormitori per a més de 2 persones. Usar llits no convertibles en sofà o similar o que no compleixin el confort suficient per a la qualitat correcta del son.

III.

Específicament en llars compartides

- No posar a disposició espais d'ús comú i compartit, com a mínim la sala menjador, la cuina i una cambra higiènica amb equipament fix complet.

- No disposar de porta en el dormitori assignat a l'usuari que el faci un espai independent i privat.

- Destinar la sala menjador o la sala d'estar a ús de dormitori, independentment que sigui usat pel propietari resident o l'usuari.

- No disposar d'espais d'ús privat per a l'emmagatzematge d'objectes de l'usuari. No posar a disposició d'un servei de caixa forta o similar per al dipòsit d'objectes de valor de l'usuari.

Són infraccions molt greus:

- Exercir l'activitat d'habitatge d'ús turístic o llar compartida sense haver presentat tant la corresponent comunicació prèvia com la resta de documentació requerida en aquesta ordenança en els temes establerts a la normativa vigent.

- 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.
- La segona, tercera reincidència/reiteració, i les següents, en la comissió de faltes greus en els darrers cinc anys.

Concurrència de sancions

- Incoat un procediment sancionador per dues o més infraccions entre les quals hi hagi relació de causa - efecte, s'imposarà només la sanció que resulti més elevada.
- Quan no es doni la relació de causa - efecte a què 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.

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.

Tancament d'habitatges d'ús turístic i llars compartides per incompliment dels requisits establerts

- Mitjançant la incoació de l'expedient corresponent, i sense que tingui caràcter de sanció, l'òrgan competent pot acordar el tancament dels habitatges que no compleixin els requisits establerts legalment per a l'exercici de l'activitat. També pot ordenar que es suspengui el seu funcionament fins que es rectifiquin els defectes observats o s'acompleixin els requisits establerts legalment.

- La resolució que ordeni el tancament dels habitatges, 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 de 1 any.

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

I.

En els habitatges d'ús turístic i les llars compartides:

- Resten subjectes al compliment de les condicions tècniques d'aquesta ordenança, després del requeriment previ formal efectuat per l'Ajuntament, amb excepció dels requisits bàsics de l'activitat que són de compliment immediat.
- En cas que es duguin a terme obres de reforma o millora d'infraestructura, així com els canvis de titularitat, hauran d'adaptar-se en els requeriments específics de disposició i superfícies d'estances, elements fixos, accessibilitat, prevenció i seguretat de l'habitatge previstos en aquesta ordenança i que remetent al Decret 141/2012, de 30 d'octubre, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- El cessament, l'extinció o la caducitat del títol habilitant comportarà que la nova activitat que s'implanti haurà de ser conforme a la normativa legal vigent, entre d'altres l'ordenança actual.
- Aquesta ordenança és d'aplicació per als procediments sancionadors iniciats amb posterioritat a la seva entrada en vigor.

II.

Específicament en els habitatges d'ús turístic:

- Els habitatges d'ús turístic habilitats amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya i amb una capacitat superior a 15 places no estan sotmesos a la limitació de places que aquest i

l'ordenança actual preveuen, excepte quan es produeixi un canvi de capacitat o un canvi de titularitat.

III.

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 disposaran d'un termini màxim de 12 mesos per adaptar-se a les obligacions previstes en aquesta ordenança així com a l'obligació relativa al rètol informatiu, d'acord amb allò previst a l'article 4 i a l'Annex I de l'ordenança actual.

Disposició final

L'aprovació d'aquesta ordenança i les possibles modificacions que puguin ser necessàries s'ajustaran al procediment previst a l'article 49 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

Aquesta ordenança entrarà en vigor 30 dies després de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província de Girona.

ANNEX I

RÈTOL INFORMATIU INDIVIDUAL

Es preveu per als habitatges d'ús turístic i les llars compartides.

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 Palamós.

Caldrà col·locar-lo a l'exterior de l'entrada de l'habitatge perfectament visible.

2. Disseny i característiques del rètol identificador

Al marge superior esquerre hi figurarà el número de registre d'entrada a l'Ajuntament de la comunicació prèvia d'inici.

Al marge superior dret hi apareixerà l'abreviatura HUT (habitatge d'ús turístic/ LLAR COMPARTIDA, inscrita en lletres majúscules.

A sota de les anteriors, hi apareixerà 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.

Ocupant la part central del rètol hi haurà d'aparèixer el número de telèfon per atendre i resoldre de manera immediata consultes o incidències relatives a l'activitat d'habitatge.

Al marge inferior esquerre hi haurà de figurar l'escut simplificat amb bandera a la dreta de l'Ajuntament o el logotip de l'Oficina de Turisme de Palamós.

Al centre de la part inferior hi haurà de figurar el telèfon d'emergències de la Policia Local.

Al marge inferior dret hi haurà de figurar el codi QR vinculat a la base de dades municipal on constaran totes les dades referents a l'habitatge.

ANNEX II

RÈTOL INFORMATIU PER A DIVERSOS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Es preveu específicament per als habitatges d'ús turístic.

1. Característiques i format del rètol

Quan tots els habitatges d'un mateix edifici siguin habitatges d'ús turístic i siguin tots ells de la mateixa persona propietària o estiguin gestionats per una única empresa o persona gestora intermediària, si és el cas, 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.

2. Disseny i característiques del rètol identificador

Al marge superior esquerre hi haurà de figurar l'escut simplificat amb bandera a la dreta de l'Ajuntament de Palamós.

Al marge superior dret hi apareixerà l'abreviatura HUT escrita en lletres majúscules.

A sota de les anteriors, hi apareixerà el número de telèfon per atendre i resoldre de manera immediata consultes o incidències relatives a l'activitat d'habitatge.

Ocupant la part central del rètol hi 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.

Al marge inferior esquerre hi haurà de figurar l'escut simplificat amb bandera a la dreta de l'Ajuntament o el logotip de l'Oficina de Turisme de Palamós.

Al centre de la part inferior hi haurà de figurar el telèfon d'emergències de la Policia Local.

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'haurà d'instal·lar tants rètols com sigui necessari per a fer constar la totalitat dels habitatges registrats a l'immoble.