



Ajuntament de Bagà

ANUNCI D'INFORMACIÓ PÚBLICA

Procediment:	Ordenances i Reglaments
Tipus:	Ordenança reguladora dels habitatges d'ús turístic al municipi de Bagà.
Tràmit:	Aprovació definitiva
Òrgan:	Ple de la Corporació
Expedient:	2025_140 ORDENANÇA REGULADORA HABITATGES ÚS TURÍSTIC AL MUNICIPI DE BAGÀ

El Ple d'aquest Ajuntament, en sessió ordinària celebrada el dia 25 de juliol de 2025, va acordar l'aprovació definitiva de l'ORDENANÇA reguladora **dels habitatges d'ús turístic al municipi de Bagà**, estimant en part les al·legacions formulades durant el període d'informació, introduint en el text de l'ordenança reguladora les modificacions indicades, el text aprovat definitivament és el següent:

ORDENANÇA REGULADORA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I DE LES LLARS COMPARTIDES

Exposició de motius

Les mesures que es plantegen en aquesta Ordenança responen a la necessitat de regular el creixent mercat d'habitatges d'ús turístic al nostre territori.

La proliferació d'aquest tipus d'habitatges té efectes directes sobre la dimensió del mercat de lloguer d'habitatge permanent i habitual.

La confluència dels factors mencionats al nostre territori i la situació de destí turístic d'aquest ajuda al canvi d'ús residencial de l'habitatge cap a un ús turístic, el que comporta una disminució de l'oferta d'habitatges destinats a ús habitual.

L'Ajuntament de Bagà va aprovar el passat 1 de març de 2024 per Ple en sessió extraordinària la suspensió potestativa de llicències urbanístiques, d'activitats i/o altres títols administratius habilitats d'habitatges d'ús turístic al municipi de Bagà.

Durant aquest període de suspensió s'han aprovat noves legislacions tant a nivell estatal Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda. Com de la Generalitat Decret-Ilei de 3/2023 de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

L'Ajuntament vol per sobre de tot, aconseguir un model de municipi 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. 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



Ajuntament de Bagà

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.

Vist aquests motius i antecedents l'Ajuntament de Bagà proposa aquesta Ordenança amb la finalitat d'equilibrar al nostre territori els usos dels habitatges entre residencial i turístic.

Índex

Capítol I.- Disposicions Generals

Article 1.- Finalitat de l'Ordenança

Article 2.- Fonaments legals

Article 3.- Àmbit d'aplicació objectiva

Article 4.- Àmbit d'aplicació subjectiva

Article 5. Requisits dels propietaris dels habitatges o empreses gestores.

Capítol II.- Tramitació prèvia a l'inici de l'activitat

Article 6.- Obligació de comunicació prèvia a l'Ajuntament

Article 7.- Obligació de pagament de la taxa

Article 8.- Procediment de verificació de la comunicació

Capítol III.- Obligacions dels propietaris i persones físiques o jurídiques gestores

Article 9.- Ocupació de l'habitatge d'ús turístic

Article 10.- Serveis dels habitatges d'ús turístic

Article 11.- Rètol informatiu

Article 12.- Telèfon de contacte (24 hores)

Article 13.- Servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.

Article 14.- Obligació de respondre als requeriments dels serveis d'inspecció municipals

Article 15.- Servei d'assistència i manteniment de l'habitatge

Article 16.- Obligació de comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificació de les dades.

Article 17.- Fulls de queixa, reclamació o denúncia

Article 18.- Informació sobre l'estada de les persones allotjades

Article 19.- Obligació de vetllar per tal que no es produeixin conductes incíviques o molèsties al veïnat.

Article 20.- Obligacions en cas d'incompliment de les normes bàsiques de convivència

Article 21.- Responsabilitat solidària

Article 22.- Condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi

Article 23.- Regulació de places d'aparcament en habitatges d'ús turístic

Article 24.- Inspecció i control periòdic de l'activitat

Capítol IV.- Zonificació i limitació del nombre d'habitatges d'ús turístic .

Article 25.- Delimitació de les zones de regulació.

Article 26.- Paràmetres a tenir en compte per limitar l'establiment de nous habitatges d'ús turístic.

Article 27.- Prohibició d'establiment de nous HUT.

Capítol IV.- Règim sancionador

Article 28.- Classificació de les infraccions



Ajuntament de Bagà

Article 29.- Faltes lleus
Article 30.- Faltes greus
Article 31.- Faltes molt greus
Article 32.- Mesures cautelars
Article 33.- Sancions
Article 34.- Graduació
Article 35.- Concurrencia de sancions
Article 36.- Procediment sancionador
Article 37.- Supòsits de doble regulació d'una conducta
Article 38.- Rebaixa de la sanció si es paga immediatament
Article 39.- Tancament d'habitatges d'ús turístic per incompliment
Article 40.- Prescripció i caducitat.

Capítol V.- Transmissió, caducitat i revocació dels títols habilitants

Article 41.- Transmissió del títol habilitant
Article 42.- Trasllat
Article 43.- Extinció dels títols habilitants

Disposicions Addicionals, Transitòries i Finals

- **Disposició Addicional**
- **Disposició Transitòria Primera**
- **Disposició Final**
- **Annexos**



Ajuntament de Bagà

CAPÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Finalitat de l'Ordenança

Aquesta ordenança té com a finalitat regular les obligacions dels propietaris i les persones físiques o jurídiques gestores dels habitatges d'ús turístic, llars compartides i establiments d'apartaments turístics al municipi de Bagà, 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 necessàries per garantir la qualitat del servei. També s'estableixen les limitacions a la concessió de llicències, per evitar la concentració d'habitatges d'ús turístic en mans d'un sol propietari o empresa gestora. Ja que Bagà és una zona tensionada i que hi ha gent que ha de marxar o que directament no ve perquè no hi ha pisos, almenys assequibles econòmicament per a la majoria de la gent.

Les obligacions previstes en aquesta ordenança es fixen d'acord amb el que estableix la normativa aplicable a Catalunya en matèria d'habitatges d'ús turístic, incloent la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme, i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya i la Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda així com, el Decret-Llei de 3/2023 de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

La definició i àmbit d'aplicació és:

- habitatge d'ús turístic definit a l'article 221-1, Títol II del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.
- allotjaments turístics en llar compartida definits a l'article 241-1, Títol IV del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.
- establiments d'apartaments turístics definits a l'article 213-6, Títol I del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

Aquesta ordenança es redacta amb el reconeixement que el dret a l'habitatge, Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, és considera un bé d'interès general.

Article 2.- Fonaments legals

a) 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 la normativa vigent a Catalunya en matèria d'habitatges d'ús turístic, llars compartides i establiments d'apartaments turístics, com és la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, amb les seves modificacions posteriors.

b) Aquesta ordenança s'inscriu dins del marc de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, la qual té com a finalitat assegurar l'accés a un habitatge digne. Aquesta llei defineix les actuacions necessàries, així com els drets i deures que han de seguir tant les entitats públiques com les persones i empreses



Ajuntament de Bagà

privades.

c) Aquesta ordenança s'inscriu dins del marc de Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda així com, el Decret-Llei de 3/2023 de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

d) Els governs locals, d'acord amb el principi d'autonomia en la gestió dels seus interessos propis, com la gestió i regulació de qüestions d'habitatge en el seu territori, tenen la competència per regular l'habitatge en base a la normativa urbanística, en base al Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, que aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya i la mencionada Llei del Dret a l'Habitatge. La Llei 18/2007 també assigna responsabilitats als municipis a l'hora de regular l'habitatge en el seu territori

d) Aquesta Ordenança s'ha elaborat en virtut de la potestat municipal de tipificar infraccions i sancions, d'acord amb els articles 139 i següents de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, i el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya. Així mateix, es tindrà en compte la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya.

e) L'establert en l'apartat anterior s'entén sense perjudici de les altres competències i funcions atribuïdes als ajuntaments per la normativa estatal i catalana, així com per la legislació sectorial aplicable.

Article 3.- Àmbit d'aplicació objectiva

a) Aquesta Ordenança s'aplica a tot el terme municipal de Bagà.

b) L'ordenança és aplicable a tots els habitatges del municipi que, disposant de llicència de primera ocupació o d'utilització, són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi d'una contraprestació econòmica, per a una estada de temporada. Aquests habitatges han d'estar en condicions d'immediata disponibilitat i complir amb les característiques establertes en el Decret 75/2020, de 4 d'agost, o la normativa que el substitueixi, així com amb aquesta Ordenança.

c) En el cas de les llars compartides, l'ordenança s'aplica als habitatges principals on la persona titular resideix de manera efectiva i que comparteix com a allotjament amb terceres persones, a canvi d'una contraprestació econòmica i per una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat, complint amb les exigències del Decret 75/2020 i aquesta Ordenança.

d) Els habitatges d'ús turístic i els establiments d'apartaments turístics han de ser cedits en la seva totalitat, i no es permet la cessió parcial per estances. En les llars compartides, les persones usuàries poden allotjar-se en habitacions, però no es poden utilitzar les sales d'estar o altres estances no definides a la cèdula d'habitabilitat com a dormitoris.

e) Als efectes d'aquesta Ordenança i d'acord amb el Decret 75/2020, es considera estada de temporada qualsevol ocupació d'una persona o grup de persones durant un període continu igual o inferior a 31 dies.

f) El propietari de l'habitatge d'ús turístic no pot estar-hi vivint.

g) L'habitatge ha de disposar d'una cèdula d'habitabilitat vigent i complir en tot moment amb les condicions tècniques i de qualitat exigides per la normativa aplicable als habitatges en general.

h) Els habitatges d'ús turístic no poden ser ocupats per més persones que les indicades a la cèdula d'habitabilitat.



Ajuntament de Bagà

Article 4.- Àmbit d'aplicació subjectiva

a) Aquesta Ordenança és d'aplicació als propietaris i a les persones físiques o jurídiques encarregades de la gestió dels habitatges d'ús turístic, llars compartides i establiments d'apartaments turístics al municipi de Bagà. L'incompliment de les obligacions previstes en aquesta normativa comportarà una responsabilitat solidària per part dels propietaris i les empreses gestores, excepte en els casos en què l'Ordenança estableix obligacions específiques que siguin exclusives d'una de les parts, en els quals la responsabilitat per incompliment serà individual.

b) Les conductes i les responsabilitats que han de mantenir els usuaris dels habitatges d'ús turístic i altres formes de cessió regulades per aquesta Ordenança seran gestionades conforme a aquesta normativa i a les disposicions dels reglaments municipals i de les ordenances municipals relatives als assumptes de civisme i convivència ciutadana en el municipi de l'Ajuntament de Bagà.

c) Amb l'objectiu de garantir un control efectiu dels habitatges d'ús turístic, llars compartides i establiments d'apartaments turístics al municipi de Bagà, l'Ajuntament mantindrà un registre oficial i d'accés públic que haurà de ser gestionat i actualitzat de manera contínua. A més, es preveuen mecanismes de comunicació permanent amb la Direcció General de Turisme de la Generalitat de Catalunya per notificar qualsevol modificació que es produeixi en aquest registre.

Article 5. Requisits dels propietaris dels habitatges o empreses gestores.

a) Per poder sol·licitar la declaració responsable per a l'activitat d'habitatge d'ús turístic, el propietari ha:

- D'estar empadronat a Bagà o a un municipi limítrof o a la comarca del Berguedà amb una antiguitat mínima de tres anys.
- Si la sol·licitud prové d'una empresa gestora, aquesta ha de tenir la seva seu social situada a Bagà o a un municipi limítrof amb una antiguitat mínima de tres anys.
- En el cas de les llars compartides, la persona que gestiona l'activitat ha de ser la propietària o una persona autoritzada per ella, i ha de complir les mateixes condicions d'empadronament i residència efectiva que es requereixen als propietaris. La propietat dels establiments d'apartaments turístics pot adoptar qualsevol forma legal, però ha de mantenir, en tot moment, la unitat empresarial d'explotació de totes les unitats d'allotjament durant tot l'any.

b) El propietari d'un apartament d'ús turístic no pot estar empadronat en el mateix habitatge que destina a ús turístic.

CAPÍTOL II.- TRAMITACIÓ PRÈVIA A L'INICI DE L'ACTIVITAT

Article 6.- Obligació de comunicació prèvia a l'Ajuntament

a) És obligatori sol·licitar autorització a l'Ajuntament per l'inici de l'activitat d'habitatge d'ús turístic mitjançant la presentació de la **comunicació d'inici d'activitat** a la seu electrònica de l'Ajuntament o al registre d'entrades presencial. Aquesta sol·licitud s'ha de realitzar d'acord amb el model normalitzat que estigui vigent en cada moment, juntament amb la documentació requerida, que ha de contenir, com a mínim, les següents dades:



Ajuntament de Bagà

- Dades del propietari: Informació personal del propietari i, si escau, autorització del gestor de l'habitatge.
- Dades de l'habitatge d'ús turístic: Incloent emplaçament, referència cadastral, cèdula d'habitabilitat i capacitat màxima.
- Dades de contacte: Informació de contacte i adreça d'accés a l'habitatge.
- Dades de manteniment: Informació de contacte immediat, incloent les dades de l'empresa de manteniment, si escau.
- Declaració responsable: Una declaració que certifiqui la veracitat de les dades subministrades, així com el compliment dels requisits establerts per la normativa vigent, incloent la disposició d'una pòlissa d'assegurança vigent que cobreixi la responsabilitat civil derivada de l'exercici de l'activitat.

b) És imprescindible disposar de la llicència de primera ocupació de l'habitatge en el cas d'habitatges de nova creació o quan es produeixi un canvi d'ús.

c) En la declaració responsable presentada, s'inclourà un apartat mitjançant el qual s'assegura estar al corrent de les obligacions tributàries i de les sancions pecuniàries imposades per l'Ajuntament de Bagà.

Article 7.- Obligació de pagament de la taxa

Els titulars, així com les persones o empreses gestores, tenen la responsabilitat de formalitzar el pagament de la taxa establerta en les ordenances fiscals vigents al moment de donar d'alta un habitatge d'ús turístic.

Article 8.- Procediment de verificació de la comunicació

Abans del trasllat a la Generalitat de la conformitat de l'Ajuntament per a l'alta d'un habitatge d'ús turístic, les persones propietàries o les empreses gestores que presentin la declaració responsable a la seu electrònica de l'Ajuntament o al registre d'entrades presencial, disposaran d'un termini de 10 dies (hàbils), comptant a partir de l'endemà de la presentació de la declaració, per aportar a l'Ajuntament la documentació següent per a verificar el compliment de les dades i circumstàncies declarades:

a) En cas dels habitatges en règim de propietat horitzontal, caldrà una certificació emesa per l'administrador o representant legal de la comunitat que acrediti que l'activitat d'habitatge d'ús turístic no està prohibida pels estatuts i que és acceptada en votació per la totalitat dels component de la comunitat.

b) Una fotocòpia de la cèdula d'habitabilitat vigent de l'habitatge.

c) Identificació del propietari, i de la plaça de parking en el seu cas, ja sigui una còpia de l'escriptura o nota simple registral obtinguda els darrers 30 dies que identifiqui el propietari de l'habitatge d'ús turístic o l'lar compartida. En el cas de l'lar compartida on la persona física no sigui propietària, cal presentar un document d'autorització signat pel propietari que permeti expressament l'activitat.

d) Llicència de primera ocupació de l'habitatge en cas de nova creació o canvi d'ús.

e) Si es declara que l'habitatge d'ús turístic és adaptat a la normativa



Ajuntament de Bagà

d'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda, cal presentar un document tècnic que ho certifiqui.

f) Certificat tècnic d'activitat, d'acord amb el model oficial establert a l'article 32.1 de la Llei 18/2020, del 28 de desembre, que demostrï el compliment de la Instrucció Tècnica Complementària SP137:2017 (o la que la substitueixi) de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya, referent a les condicions de seguretat en cas d'incendi per a habitatges destinats a allotjament turístic.

La presentació de la documentació indicada en aquest article dins del termini establert és necessària per a exercir les facultats d'inspecció que la legislació en matèria de turisme atorga als ajuntaments. Si durant la inspecció o control s'observen irregularitats, l'Ajuntament podrà extingir el títol habilitant, seguint el procediment previst a l'article 24 d'aquesta ordenança.

La presentació d'aquesta documentació no exclou les inspeccions que l'Ajuntament pugui dur a terme a través dels seus serveis d'inspecció. La realització d'aquestes inspeccions comportarà l'obligació del propietari de l'habitatge o de l'empresa gestora de pagar a l'Ajuntament les taxes que en el seu cas s'hagin acordat en Ordenança Fiscal.

L'Ajuntament efectuarà les inspeccions a través dels serveis tècnics, amb una periodicitat anual determinada pel mateix consistori. Per dur a terme tal inspecció, els tècnics municipals hauran d'elaborar un informe de verificació en el qual es realitzaran les comprovacions especificades a l'article 24, del Capítol III de la present Ordenança. Si es detecta qualsevol defecte, es durà a terme un requeriment conforme a la Llei 39/2015, informant al sol·licitant que no es pot portar a terme l'ús sol·licitat. Aquesta verificació es realitzarà sense perjudici de les facultats d'inspecció que pugui exercir l'Ajuntament, d'acord amb l'article 24 del present Reglament.

CAPÍTOL III.- OBLIGACIONS DELS PROPIETARIS I PERSONES FÍSQUES O JURÍDIQUES GESTORES

Article 9.- Ocupació de l'habitatge d'ús turístic

Els titulars i les persones físiques o empreses gestores han de respectar en tot moment l'ocupació de l'habitatge que consta a la corresponent cèdula d'habitabilitat, garantint que l'aforament de l'habitatge no superi el que s'indica a la cèdula d'habitabilitat. En qualsevol cas, la capacitat màxima d'ocupació s'haurà d'ajustar al que disposa el Decret 75/2020, de 4 d'agost, o norma que el substitueixi.

Aquesta obligació es considerarà complerta si els propietaris o empreses gestores poden acreditar documentalment que el contracte de cessió a tercers no supera el nombre màxim de persones autoritzades per la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge en qüestió.

En el cas de les llars compartides, no es podrà ocupar amb més places de les que s'indiquin a la cèdula d'habitabilitat, comptant també els residents efectius habituals. A més, la capacitat màxima d'ocupació per a persones usuàries turístiques serà de 4 persones en total.



Ajuntament de Bagà

Article 10.- Serveis dels habitatges d'ús turístic

Els habitatges d'ús turístic i les llars compartides han de comptar amb el mobiliari i els estris necessaris per permetre la seva ocupació immediata. La finalitat d'aquesta mesura es prestar un servei d'allotjament correcte en relació amb la totalitat de places que disposin, tot en perfecte estat d'higiene.

En el cas de les llars compartides, les persones usuàries seran allotjades en habitacions privades que han de garantir l'ús exclusiu, les quals hauran d'estar separades per una porta. No es permetrà destinar les sales d'estar i altres estances no definides a la cèdula d'habitabilitat com a dormitoris.

Article 11.- Rètol informatiu

Els 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 la via pública a 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 cessionaris o en el moment que sigui publicitat per qualsevol mitjà, podent-se desinstal·lar durant els períodes o dies en que l'habitatge no estigui cedit a tercers o no publicitat.

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.

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 a l'entrada de l'edifici (via pública), les condicions i característiques del qual hauran de ser les especificades a l'Annex de la present ordenança.

El titular de l'Habitatge d'ús Turístic haurà d'assumir aquesta obligació i assumir el cost de l'esmentat rètol d'acord amb les característiques i informació facilitada per part de l'Ajuntament.

L'Ajuntament crearà un registre d'usuaris per tal que els titulars o les persones físiques gestores de l'habitatge d'ús turístic facilitin la informació de les persones que s'hi allotgen necessària per al control i seguiment de l'activitat.

Article 12.- Telèfon de contacte (24 hores)

Els titulars i les persones físiques o empreses gestores facilitaran als usuaris, comunitat de veïns i veïnes 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.

Les funcions d'aquest servei seran les de vetllar perquè no hi hagi alteracions de



Ajuntament de Bagà

l'ordre, la convivència ciutadana i per garantir el descans dels veïns. D'acord amb les normes aplicables als immobles on es situïn els habitatges d'ús turístic.

Article 13.- Servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.

Els propietaris 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 d'estar localitzables les 24 hores. Les funcions del servei d'assistència seran les de vetllar perquè no hi hagi alteracions de l'ordre i la convivència ciutadana i per garantir el descans dels veïns, d'acord amb les normes contingudes en les ordenances relatives al civisme al municipi de Bagà.

Article 14.- Obligació de respondre als requeriments dels serveis d'inspecció municipals

Els 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 15.- Servei d'assistència i manteniment de l'habitatge d'ús turístic pels usuaris dels habitatges d'ús turístic.

Els propietaris o les persones físiques o empreses gestores hauran de garantir als usuaris un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge d'ús turístic, en els termes que preveu el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

Article 16.- Obligació de comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificació de les dades.

Els titulars dels habitatges o les empreses gestores de l'habitatge d'ús turístic hauran de comunicar immediatament a l'Ajuntament de Bagà 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 17.- Fulls de queixa, reclamació o denúncia

Els titulars o les persones físiques o empreses gestores de l'habitatge d'ús turístic hauran de deixar a disposició dels usuaris fulls de queixa, reclamació o denúncia i explicar-los l'existència dels mateixos.

Article 18.- Informació sobre l'estada de les persones allotjades

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 s'hi allotgen, d'acord amb la normativa de seguretat ciutadana aplicable en cada moment.

Article 19.- Obligació de vetllar per tal que no es produeixin conductes incíviques o molèsties al veïnat.



Ajuntament de Bagà

Els titulars o les persones físiques o empreses gestores de l'habitatge 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 en les ordenances en el municipi de Bagà (en particular aquelles relatives a les relacions de veïnat), així com les normes de convivència i funcionament de la comunitat de propietaris on s'integra l'habitatge, si fos el cas, amb l'express advertiment que la realització d'aquestes conductes podria comportar la seva expulsió immediata de l'habitatge, segons el Decret 75/2020, de 4 d'agost.

En especial, s'ha d'informar als usuaris d'aquests habitatges de la prohibició dels usos indeguts i dels usos incompatibles del d'habitatge turístic.

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, així com també informar del funcionament i del sistema de recollida porta a porta.

Article 20.- Obligacions en cas d'incompliment de les normes bàsiques de convivència

En el cas que les persones usuàries d'un habitatge d'ús turístic incompleixin les regles bàsiques de la convivència o les ordenances municipals pertinents, els propietaris i les empreses gestores d'aquests habitatges hauran de requerir a les persones usuàries que abandonin l'habitatge en un termini màxim de 24 hores.

A més, els propietaris i les empreses gestores podran sol·licitar l'auxili dels agents de l'autoritat per desallotjar aquelles persones que incompleixin les regles de convivència o les normes de conducta establertes a les ordenances municipals relatives al civisme al municipi de Bagà.

En situacions on el nivell o les característiques de les molèsties o sorolls siguin difícilment mesurables, aquestes hauran de ser constatades pels agents de l'autoritat i descrites de manera motivada en la denúncia, tenint en compte criteris d'intencionalitat i desproporcionalitat en relació al volum, de manera que es puguin considerar excessius.

Article 21.- Responsabilitat solidària

Els titulars o les persones físiques o empreses gestores de l'habitatge d'ús turístic, en el supòsit que no siguin la mateixa persona, són responsables solidàries de les infraccions i incompliments de les obligacions referides en aquesta ordenança sempre i quan:

a) Hagin estat requerits per l'Ajuntament en l'obligació de l'aplicació d'allò establert en l'apartat anterior.

b) Es produeixi més d'una denúncia policial per una conducta tipificada com a infracció en aquesta ordenança a un mateix habitatge d'ús turístic i dins el període dels 12 mesos següents, independentment de si l'infractor o infractors siguin o no els arrendataris denunciats anteriorment i l'esmentada conducta s'hagi produït a l'interior de l'habitatge o finca objecte d'arrendament, o en el seu entorn exterior més immediat.



Ajuntament de Bagà

Article 22.- Condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi

Els habitatges d'ús turístic han de complir les condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi, com a mínim, les següents:

- Han de disposar d'extintors (com a mínim 1 d'eficàcia 21A-113B i en tot cas allò establert al codi tècnic de l'edificació).
- 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.

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.

Article 23.- Regulació de places d'aparcament en habitatges d'ús turístic.

Els habitatges destinats a ús turístic que disposin sis places o més serà obligatori que el titular de l'habitatge disposi d'una plaça d'aparcament. Aquesta plaça d'aparcament haurà de ser de propietat del titular de l'habitatge o haurà de ser arrendada per aquest indicant en el contracte d'arrendament que és per a tal finalitat.

Aquesta regulació té com a objectiu mitigar les afectacions sobre les necessitats d'aparcament que genera l'ús turístic dels habitatges i assegurar que aquests comptin amb prou espai per als vehicles dels seus usuaris, evitant així conflictes amb els residents habituals de la zona.

El compliment d'aquesta disposició serà requisit imprescindible per a l'obtenció i manteniment de la llicència d'habitatge d'ús turístic.

Article 24.- Inspecció i control periòdic de l'activitat

Els serveis tècnics de L'Ajuntament faran la inspecció documental simplificada que es durà a terme per part del Departament corresponent en el termini que s'estipuli i que requerirà als titulars dels habitatges d'ús turístic, perquè aportin i acreditin com a mínim la següent documentació:

- Nota simple registral obtinguda els darrers 30 dies o qualsevol altre document que acrediti la titularitat de l'habitatge o acreditació que la persona o empresa gestora disposa de títol suficient del propietari per a la gestió de l'habitatge.
- Fotocòpia de la cèdula d'habilitat en vigor de l'habitatge, als efectes de comprovar l'ocupació màxima del mateix, sens perjudici de les especificacions establertes a l'article 3 e) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, a l'article 4.1 del Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habilitat i a l'article 221-2-1 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de Turisme de Catalunya.
- En el cas dels habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, certificació expedida per l'Administrador o Representant Legal de la Comunitat que acrediti



Ajuntament de Bagà

que l'activitat d'habitatge d'ús turístic no està prohibida pels estatuts i que és acceptada en votació per la totalitat dels components de la comunitat.

- Pòlissa de Responsabilitat Civil que cobreixi els possibles danys que la conducta dels usuaris de l'habitatge pugui causar a terceres persones, mentre aquells romanguin dins l'habitatge. La cobertura mínima d'aquesta pòlissa haurà de ser de 100.000 €.
- Còpia del document informatiu i del cartell als que fa referència l'article 11 de la present Ordenança.
- Certificació

En el termini que estipuli, 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 els 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. En cas que la inspecció, així com el control periòdic resulti desfavorable, podrà comportar l'extinció del títol habilitant.

CAPITOL IV.- ZONIFICACIO I LIMITACIO DEL NOMBRE D'HABITATGES D'US TURISTIC.

Article 25. Delimitació de les zones de regulació

S'estableix la següent zonificació per tal d'establir els percentatges d'HUTs autoritzats:

- Zona A: Nucli de Bagà
- Zona B: Barri de Terradellas .
- Zona C: Nucli històric de Bagà.

L'establiment d'aquesta zonificació respon a les característiques pròpies dels nuclis i urbanitzacions i l'especialització urbana i de poblament de cadascuna. D'aquesta manera en la zona A, nuclis històrics tradicionals, predomina la primera residència amb una notòria incidència d'habitatges turístics amb possibilitat de creixement controlat d'aquesta activitat.

La zona B presenta un teixit urbà consolidat amb una escassa presència d'habitatge de segona residència amb un cert volum d'habitatges d'ús turístic amb possibilitat de creixement controlat d'aquesta activitat.

A la zona C predomina la primera residència, les seves característiques constructives i d'accessibilitat i aparcament públic fan que el nombre d'habitatges d'ús turístic hagi de ser molt limitat.

L'establiment de zones de regulació han de permetre un desenvolupament d'aquesta activitat adequat i equilibrat per permetre aquest ús i, alhora, evitar els seus impactes sobre el teixit urbà i social.

Article 26. Paràmetres a tenir en compte per limitar l'establiment de nous habitatges d'ús turístic

1. Objecte:

L'objecte d'aquest precepte és definir uns límits per sobre dels quals no podran



Ajuntament de Bagà

establir-se nous habitatges d'ús turístic.

2. Motivació:

La motivació d'aquest precepte deriva, entre altres, dels següents fets:

- Procurar que hi hagi una bona coexistència entre els usuaris d'habitatges de primera i segona residència i els dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT).
- Evitar que una proliferació indiscriminada de nous habitatges d'ús turístic causi molèsties no desitjables pels veïns del municipi.
- Evitar que una proliferació indiscriminada d'HUT desestabilitzi el mercat immobiliari.

3. Criteris limitatius:

Als efectes de limitar l'establiment d'habitatges d'ús turístic al municipi es farà servir el següent criteri:

A. Habitatges d'ús turístic respecte al total d'habitatges existents al municipi.

En aplicació d'aquest criteri queda prohibit l'establiment de nous habitatges d'ús turístic quan es superin els següents percentatges:

- Zona A Nucli de Bagà : El número màxim d'habitatges d'ús turístic que hi hagi en un nucli de població serà igual al 1'9% dels habitatges totals del nucli. Un cop es superi aquest límit no es podran establir nous habitatges d'ús turístic en el nucli.
- Zona B Terradellas : El número màxim d'habitatges d'ús turístic que hi hagi en un nucli de població serà igual al 1,5% dels habitatges totals del nucli. Un cop es superi aquest límit no es podran establir nous habitatges d'ús turístic en el nucli.
- Zona C: Nucli històric de Bagà : El número màxim d'habitatges d'ús turístic que hi hagi en un nucli de població serà igual al 1% dels habitatges totals del nucli. Un cop es superi aquest límit no es podran establir nous habitatges d'ús turístic en el nucli.

Les dades per obtenir el número màxim d'HUT admissibles per aquest criteri són les que consten al registre d'abonats d'aigua domiciliària /cadastre/ etc .

L'Ajuntament, anualment, dins el primer trimestre de l'any actualitzarà i farà públiques les dades a fi de poder calcular objectivament el límit màxim d'habitatges d'ús turístic per nucli.

Les dades s'obtidran de les següents fonts:

- Habitatges: Dades padró cadastral, Unitats cadastrals amb ús residencial, abonats d'aigua d'us domèstic.
- Habitatges d'ús turístic: Registre d'HUT Generalitat de Catalunya.

A partir de l'entrada en vigor d'aquesta ordenança les dades màximes d'establiment



Ajuntament de Bagà

de nous habitatges són les que consten als criteris limitatius d'aquesta ordenança.

No obstant això, cas que durant l'any es produeixin baixes d'HUT al Registre d'HUT de la Generalitat, aquestes es tindran en compte de forma automàtica i s'actualitzaran les dades corresponents, sense necessitat d'esperar a final d'any.

Article 27. Prohibició d'establiments de nous HUT

En el moment en què en qualsevol zona establerta es superi els llindars esmentats a l'article anterior, l'Ajuntament no admetrà a tràmit i retornarà qualsevol sol·licitud de comunicació d'HUT.

CAPÍTOL IV.- RÈGIM SANCIONADOR

Article 28.- Classificació de les infraccions

Les disposicions contingudes en la normativa sectorial sobre turisme es consideren normes especials en l'àmbit de la sanció turística, en contrast amb les disposicions reglamentàries generals que es promulgaven per desenvolupar la legislació actual. Aquesta classificació com a infracció s'emmarca en la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme, el Decret 75/2020, de 4 d'agost, d'habitatges d'ús turístic, i els drets delegats als municipis en les accions sancionadores.

Les infraccions derivades d'aquesta ordenança es classifiquen com a lleus, greus o molt greus. Aquesta classificació general d'infraccions s'estableix sense perjudici de les tipificacions específiques que es regulen en la legislació sectorial aplicable, referents a les accions o omissions que contravinguin aquesta ordenança.

Article 29.- Faltes lleus

a) No disposar de l'equipament, mobiliari, aparells i estris necessaris per a la correcta ocupació de l'habitatge, o no tenir el nombre d'elements adequats en relació al nombre màxim d'ocupants registrats.

b) No mantenir tant l'habitatge d'ús turístic com els elements necessaris per a la seva ocupació en condicions adequades d'higiene i manteniment. La responsabilitat per la manca d'higiene i manteniment causades pels cessionaris durant la seva estada no es podrà atribuir al propietari o a l'empresa gestora.

c) No haver informat adequadament als usuaris sobre la normativa municipal relacionada amb el dipòsit de residus i deixalles, tal com s'estableix a l'article 19 d'aquesta ordenança.

d) No haver proporcionat informació sobre el funcionament de la comunitat de propietaris on s'integra l'habitatge.

e) No disposar de fulls de queixa, reclamació i denúncia accessibles per a les persones usuàries.

f) No haver lliurat als usuaris, en el moment d'entrada, el document informatiu mencionat a l'article 19 d'aquesta ordenança.

g) Qualsevol incompliment de la present ordenança que no es trobi específicament recollit en els apartats referents a faltes greus o molt greus.

Article 30.- Faltes greus



Ajuntament de Bagà

- a) Llogar l'habitatge a un nombre d'ocupants superior al límit màxim de places especificat a la cèdula d'habilitat o al títol habilitant.
- b) No disposar del rètol d'identificació de l'habitatge tal com s'especifica en aquesta ordenança, o no situar-lo en un lloc visible des de l'exterior dels límits de la propietat.
- c) No facilitar a les persones usuàries i veïns el telèfon d'assistència immediata (telèfon 24 hores) per part del titular de l'habitatge o de les empreses gestores o no atendre en breus instant la trucada.
- d) No haver comunicat la modificació de les dades essencials de registre de l'habitatge o el telèfon de contacte del servei d'assistència, garantint 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 rellevant sobre l'estada de les persones allotjades, conforme a la normativa de seguretat ciutadana aplicable.
- f) Fer publicitat de l'habitatge d'ús turístic o llar compartida, en qualsevol mitjà, sense que consti clarament el número d'inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya, o fer-ho amb números o expressions incorrectes.
- g) Oferir, prestar o exercir activitats o serveis turístics, o fer-ne publicitat, sense disposar del títol habilitant corresponent.
- h) No disposar de cap servei d'assistència i manteniment de l'habitatge d'ús turístic.
- i) No haver requerit, en el termini de 24 hores, a aquells usuaris que hagin atemptat contra les regles bàsiques de convivència o incompleixin les ordenances municipals, tal com s'hagi posat de manifest mitjançant acta policial.
- j) Resistir-se a facilitar l'actuació dels serveis d'inspecció de l'administració o no atendre dins del termini els seus requeriments d'informació.
- k) L'incompliment de l'obligatorietat de disposar d'una plaça d'aparcament
- l) Aportar dades inexactes, falses o fer omissions de caràcter essencial en la comunicació prèvia o en la documentació requerida per aquesta ordenança.
- m) Incomplir l'ordre de retirada de la publicitat que no tingui el número d'inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya.
- n) No comunicar a l'Administració competent el desenvolupament d'activitats turístiques clandestines en un habitatge de la seva propietat.
- o) No adoptar les mesures establertes per la normativa quan es produeixin comportaments que atemptin contra les normes bàsiques de convivència als allotjaments turístics situats en habitatges.
- p) No notificar a l'Ajuntament les obres i reformes que modifiquin els requisits bàsics essencials per a l'exercici de l'activitat, o no notificar la transmissió de la comunicació.
- q) fer publicitat fraudulenta a les xarxes socials
- r) La comissió de dues infraccions lleus en un any.
- s) Qualsevol infracció classificada com a molt greu que, atenent a la seva naturalesa o a les circumstàncies concurrents, i sempre que siguin justificades, no mereixi aquesta qualificació.

Article 31.- Faltes molt greus

- a) Falsejar o aportar dades inexactes, falsedats o omissions de caràcter essencial, tant en la declaració responsable com en la comunicació prèvia o qualsevol altra documentació requerida per aquesta Ordenança.



Ajuntament de Bagà

b) Exercir l'activitat d'habitatge d'ús turístic o llar compartida sense haver presentat la corresponent declaració responsable, o sense la resta de documentació requerida en concepte d'inspecció.

c) Superar en més del 50% el límit màxim d'ocupació especificat a la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge.

d) No respondre en el termini establert als requeriments dels serveis policials o d'inspecció municipals relacionats amb incidències a l'habitatge o amb les persones usuàries.

e) No complir amb les condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi, posant en risc la seguretat de les persones usuàries de l'habitatge.

f) Realitzar qualsevol ús o activitat que no sigui estrictament habitacional, a menys que estigui degudament autoritzat per l'administració corresponent.

g) No disposar de cap servei d'assistència i manteniment de l'habitatge o bé que aquest no respongui en el termini establert als requeriments dels serveis policials o d'inspecció municipals.

h) No haver requerit, en el termini de 24 hores, a aquells usuaris que hagin atemptat contra les regles bàsiques de convivència o incompleixin les ordenances municipals, segons es reflecteix en l'acta policial, a abandonar l'habitatge.

i) La comissió de dues faltes greus en un període de dos anys.

Article 32.- Mesures cautelars

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, inclòs el cessament provisional de l'activitat o la suspensió de l'autorització, i hauran de ser proporcionals a la naturalesa, la gravetat de la infracció i a la finalitat d'aquestes.

Quan la Llei així ho prevegi, les mesures cautelars es podran adoptar també amb anterioritat a la iniciació de l'expedient sancionador.

Article 33.- Sancions

Les infraccions seran sancionades amb multes de fins a 30.000 €; de 300 a fins a 600 € o un advertiment; i de 601€ fins a 3.000€, i de 3001€ a 30.000€, en funció de si es tracta d'una falta lleu, greu o molt greu, respectivament, d'acord amb allò establert a l'article 94 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, i dins dels límits de la potestat sancionadora de l'alcalde.

En cas de modificació legislativa dels esmentats preceptes, els imports de les sancions s'adequaran al que legislativament s'estableixi.

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



Ajuntament de Bagà

registre municipal pel període d'un 1 any, o el tancament de 2 anys o definitiu en funció de si la sanció té la qualificació de greu o molt greu, respectivament.

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

Les infraccions molt greus poden ser sancionades acumulativament o alternativament amb la revocació de l'habilitació.

En el supòsit de la infracció prevista a l'article 35 d'aquesta ordenança, i com a complement de la sanció principal establerta a l'apartat 1 d'aquest precepte, també pot acordar-se la imposició de la sanció accessòria consistent en la impossibilitat de disposar d'habilitació durant el termini de dos anys.

Article 34.- 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:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">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.g) La transcendència social de l'actuació infractora.h) La continuïtat o persistència en la conducta infractora.i) El benefici obtingut per l'expedientat amb l'activitat infractora. |
|--|

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. 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.

2. En l'aplicació de les sancions, cal assegurar en qualsevol cas que la sanció



Ajuntament de Bagà

imposada no resulti més beneficiosa per als infractors que el compliment de les normes infringides.

Article 35.- Concurrencia 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 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 36.- Procediment sancionador

En l'exercici de la seva potestat sancionadora, l'Ajuntament de Bagà, dintre de les seves competències i per a una adequada ordenació de les relacions de convivència i d'ús dels serveis, equipaments, béns i espais públics de la ciutat, sancionarà les accions i conductes contràries a aquesta Ordenança i a la respectiva legislació sectorial mitjançant el corresponent procediment sancionador.

Aquest procediment administratiu sancionador s'ajustarà a les regles i als principis establerts a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i al procediment sancionador establert a la corresponent legislació sectorial.

L'Alcaldia podrà delegar la competència per iniciar els procediments sancionadors que s'hagin de tramitar com a conseqüència de l'aplicació d'aquesta Ordenança, i les funcions instructora i resolutòria d'aquests procediments. La delegació d'aquestes facultats podrà fer-se en òrgans diferents del mateix Ajuntament.

Quan la conducta atempti greument contra la convivència ciutadana, l'Ajuntament de Bagà, si és procedent, es personarà, en la condició que correspongui segons la legislació processal vigent, en les causes obertes als Jutjats i Tribunals.

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

Article 37.- Supòsits 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 38.- Rebaixa de la sanció si es paga immediatament



Ajuntament de Bagà

Excepte en casos de reincidència flagrant, les persones denunciades per infraccions lleus podran assumir la seva responsabilitat mitjançant el pagament de les sancions de multa, obtenint una reducció del cinquanta per cent sobre l'import màxim de la sanció si el pagament es fa efectiu abans de l'inici del procediment sancionador i es renuncia explícitament a presentar-hi cap tipus de recurs.

Un cop notificat l'acord d'inici del procediment sancionador, els presumptes infractors podran reconèixer la seva responsabilitat i sol·licitar el pagament voluntari de la sanció amb una rebaixa del cinquanta per cent de l'import de la sanció proposada. En cas que el reconeixement i pagament es facin després de la proposta de resolució, la reducció serà del trenta per cent de l'import. En els procediments abreujats, aquesta reducció serà del trenta per cent en la resolució d'incoació i, en els ordinaris, del vint per cent, tant en la resolució d'incoació com en la proposta de resolució.

Si l'infractor reconeix la seva responsabilitat i sol·licita el pagament voluntari, l'administració concedirà un termini d'un mes per fer-lo efectiu. Un cop comprovat el pagament, es dictarà una resolució final que confirmarà l'existència del reconeixement i imposarà la sanció amb les reduccions aplicables, posant fi al procediment administratiu. Si no es fa el pagament dins del termini establert, el procediment sancionador continuarà sense l'aplicació de les bonificacions.

El pagament de l'import de la sanció reduïda comportarà la terminació del procediment i la renúncia automàtica a l'exercici d'accions o recursos administratius contra la sanció imposada.

En determinades circumstàncies, i sempre que es compleixin els requisits tècnics establerts, es podrà permutar la sanció econòmica per la prestació d'un servei social en relació amb l'habitatge d'ús turístic objecte de sanció. Aquesta permuta haurà de ser proporcional, tant econòmica com temporalment, i es durà a terme en els terminis i condicions que s'estableixin en la resolució de l'expedient sancionador.

Article 39.- Tancament d'habitatges d'ús turístic per incompliment

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.

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 presentar una nova sol·licitud pel mateix objecte durant un període de 1 any.

Article 40.- Prescripció i caducitat.

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

CAPÍTOL V.- TRANSMISSIÓ, CADUCITAT I REVOCACIÓ DELS TÍTOLS HABILITANTS



Ajuntament de Bagà

Article 41.- Transmissió del títol habilitant

Les modificacions que afecten al canvi de titularitat dels habitatges d'ús turístic s'hauran de formalitzar a través de la seu electrònica de l'Ajuntament o el registre d'entrades presencial.

Article 42.- Trasllet

Queden prohibits els trasllats dels títols habilitants d'habitatge d'ús turístic a una altre immoble, tot i ser ambdós del mateix titular.

Article 43.- Extinció dels títols habilitants

Les autoritzacions d'habitatges d'ús turístic s'extingeixen pels motius següents:

- Per renúncia de llurs titulars.
- Per destrucció o pèrdua de les condicions d'habitabilitat requerides a l'habitatge.
- Per revocació.
- Per caducitat del termini autoritzat als 5 anys de la seva aprovació.

Les llicències i les autoritzacions poden ésser revocades en els supòsits següents:

- Si els titulars de les autoritzacions incompleixen els requisits o les condicions en virtut de les quals els van ésser atorgades.
- Si canvien o desapareixen les circumstàncies que van determinar l'atorgament de les autoritzacions, o si en sobrevenen altres de noves que, en el cas d'haver existit, n'haurien comportat la denegació.
- Si els habitatges no s'han adaptat a les noves normes que els afectin, dins el termini que s'hagi atorgat amb aquesta finalitat.
- Si els habitatges no passen la inspecció o el control periòdic a que fa referència l'article 24 de la present Ordenança.
- Si són imposades com a sanció, d'acord amb el que estableix l'article 33.
- En règim de propietat horitzontal, per sol·licitud argumentada del 90% dels propietaris de la comunitat.

L'Administració pot declarar la caducitat de les autoritzacions en el cas que, en qualsevol moment de llur vigència, s'aturi l'activitat d'habitatge d'ús turístic durant més de dos anys ininterromputs.

La revocació i la declaració de caducitat s'han de tramitar d'ofici, donant audiència als interessats i, si s'adopta l'acord, s'ha de fer dins el termini de sis mesos a comptar d'haver-los notificat l'obertura de l'expedient.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Els immobles habilitats com a habitatges d'ús turístic situats en finques sense divisió horitzontal que, posteriorment, siguin objecte de divisió horitzontal, mantindran aquesta habilitació sempre que es mantingui la titularitat de l'habitatge o es produeixi una transmissió d'acord amb els termes establerts per l'Ordenança.



Ajuntament de Bagà

En el cas que un immoble habilitat com a habitatge d'ús turístic es vegi modificat per obres que resultin en la creació de més habitatges o habitatges diferents, només es mantindrà l'habilitació per al mateix nombre d'habitatges que en disposessin originàriament. A més, s'haurà de mantenir la titularitat original i no s'incrementarà el nombre de places d'aquests habitatges en més d'un 50% respecte de l'ocupació màxima registrada a la cèdula d'habilitat de l'habitatge original.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

Els titulars o les persones físiques o empreses gestores de l'habitatge d'ús turístic ja inscrites en el corresponent registre administratiu abans de l'entrada en vigor d'aquesta Ordenança, estaran sotmeses igualment a les potestats inspectores i de control periòdic descrites en el present Reglament. Aquests disposaran d'un termini d'un any i mig en el cas dels grans tenidors i de vuit mesos, sinó ho son, per adaptar-se a les obligacions relatives al rètol informatiu, d'acord amb allò previst a l'article 11 i a l'Annex II de la present ordenança, així com per adaptar-se a les obligacions relatives a la presentació de la documentació necessària, les condicions de protecció contra incendi previstes a l'article 24 de la present Ordenança, a disposar de l'assegurança de responsabilitat civil referida a l'article 21 de la referida Ordenança. i a totes les mesures reglamentaries disposades en la present Ordenança.

DISPOSICIÓ FINAL

L'entrada en vigor de la present Ordenança es produirà quan hagi transcorregut el termini que preveu l'art. 65.2 i 70.2 de la Llei 7/1985 (15 dies hàbils posteriors a la comunicació a l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma) i un cop publicat el text íntegre al butlletí oficial de la província.

ANNEX I

ANNEX I. Taula de dades per a l'establiment del límit d'HUTs

NUCLI	1. Habitatges totals *	2. HUTs inscrits RTC	Zona	% màxim HUTs
Bagà	1597	37	A	2,3%
Terradellas	196	3	B	1,5%
Nucli històric Bagà	343	13	C	3%

1. Número habitatges totals. Dades padró cadastral. Unitats cadastrals amb ús residencial 2024.
2. Número HUTs inscrits al RTC.
3. Número HUTs màxim permès en aplicació del criteri del 5%, 10% o 40%.



Ajuntament de Bagà

ANNEX II. Rètol informatiu

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 Bagà. Les mides del rètol seran de 148x210 mm.

2. Disseny i característiques rètol identificador

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

Al marge superior dret apareixerà una icona descriptiva acompanyada del nombre màxim d'ocupants de l'habitatge segons el que hagi estipulat a la cèdula d'habitabilitat en vigor.

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

Al marge inferior esquerre haurà de figurar l'escut simplificat amb bandera a la dreta de l'Ajuntament de Bagà.

Al centre de la part inferior haurà de figurar el text en català: "Aquest establiment disposa de fulls oficials de queixa/reclamació/denúncia i fulls d'informació bàsica de convivència per disposició dels clients".

3. Color i tipografia

La tipografia emprada haurà de ser Roboto.

El fons del rètol haurà de ser en tinta plana de color blanc amb fons en color verd Pantone 320:





Ajuntament de Bagà

4. 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 Sort. 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.

RECURSOS:

Contra els presents acords definitius d'imposició i ordenació d'Ordenança reguladora podran les persones interessades interposar recurs contenciós administratiu davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos comptats des del dia següent al de publicació d'aquests acords i del text de l'ordenança en el Butlletí Oficial de la Província.

La qual cosa es fa pública per a general coneixement.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:

L'ALCALDE,
Lluís Casas Prados.

Bagà, 29 de juliol de 2025