

INFORME PROPOSTA DE DICTAMEN PREVI A PLE

TÍTOL: Aprovació definitiva, si s'escau, de l'Ordenança municipal reguladora dels Habitatges d'Ús Turístics de Sitges.

Antecedents:

1. En data 29 d'octubre de 2018 en Acta del Ple de l'Ajuntament de Sitges núm.10/18 es va aprovar per unanimitat el Dictamen per l'aprovació provisional, si s'escau, de la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges (XLVII), relatiu a la regulació de l'ús d'habitatges d'us turístic.

A l'acord setè del referit Dictamen s'establí la relació de membres que integren la Comissió d'Estudi per la redacció del text de l'avantprojecte de l'Ordenança Reguladora de l'Ús Urbanístic d'Habitatge d'Ús Turístic.

2. Es va realitzar la consulta pública prèvia a través del portal web de l'Ajuntament de Sitges entre els dies 14/03/2019 i 29/03/2019, sobre el projecte normatiu que es volia redactar i segons consta en l'informe certificat incorporat en l'expedient signat en data 05 d'abril de 2019, no hi ha hagut cap entrada en el registre oficial al respecte.

3.- En data 15 de juny de 2019 es va procedir a la constitució de l'Ajuntament de Sitges prenent possessió dels seus càrrecs els nous regidors i regidores així com l'Alcaldeessa.

4.- En data 14 d'agost de 2020 es va dictar el Decret d'Alcaldia núm. 937/2020 per la que s'aprova el nomenament representants de la Comissió d'Estudi dels habitatges d'us turístic (HUTS) per la redacció del text de l'Ordenança Reguladora de l'Ús Urbanístic d'Habitatges d'Ús Turístic.

La comissió d'estudi ha celebrat diverses sessions deliberatives, d'anàlisi i proposta del text normatiu, sent la darrera el passat 09 de febrer de 2021.

5.- Reunida en diverses sessions de treball, i havent-se redactat un avantprojecte de norma sobre el que treballar, la Comissió d'Estudi dels Habitatges d'Ús Turístic nomenats per Decret d'Alcaldia núm. 937/2020, de 12 d'agost, s'ha reunit en sessió ordinària de data 26 de novembre de 2020, amb el següent ordre del dia:

i.- Aprovació del text de l'Ordenança reguladora de l'Ús Urbanístic d'Habitatges d'Ús Turístic per la seva elevació posterior al Ple municipal.

ii.- Precs i preguntes.

6. El Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada per mitjans telemàtics el dia 24 de febrer de 2021, va adoptar, entre d'altres, els següents acords:

PRIMER.-Aprovar inicialment l'Ordenança Reguladora dels Habitatges d'ús Turístic de Sitges (Annex 1).

SEGON.- Publicar l'anunci d'exposició pública de la present Ordenança en el Butlletí Oficial de la Província.

TERCER.- Exposar al públic en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament el text complet de l'Ordenança durant el termini de trenta dies hàbils, comptats des del dia següent al de la publicació de l'anunci d'exposició en el Butlletí Oficial de la Província.

QUART.- Durant el període d'exposició pública de l'Ordenança, es podrà examinar l'expedient i presentar-hi les al·legacions que s'estimin oportunes. Transcorregut el període d'exposició pública sense que s'hagin presentat al·legacions, els acords adoptats restaran definitivament aprovats.

CINQUÈ.- Els acords definitius en matèria de derogació, aprovació i modificació de l'Ordenança seran objecte de publicació en el Butlletí Oficial de la Província.

7. En data 17 de març de 2021 l'Ordenança Reguladora dels Habitatges d'ús Turístic de Sitges es publica al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i, al Tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Sitges.

8. Des de la seva publicació al BOP de Barcelona i al Tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Sitges i, durant el termini de 30 dies hàbils es van presentar les següents al·legacions que donen lloc al present informe:

1. E.T.S amb DNI XXX3381XX, en data 6 de març de 2019, registre d'entrada E/005259-2021.
2. Grup Municipal de Ciutadans de Sitges amb CIF G-66575077, en data 31 de desembre de 2020, registre d'entrada E/029026-2021.
3. Grup Municipal Junts Per Sitges amb NIF V67486811, en data 8 d'abril de 2021, registre d'entrada E/08135-2021.
4. R.D. en nom i representació de A.M.A.J amb DNI XXX6718XX, en data 16 d'abril de 2021, registre d'entrada E/009024-2021.
5. A.M.A.J amb DNI XXX6718XX, en data 20 d'abril de 2021, registre d'entrada E/009265-2021.
6. Edifici Manhattan S.L amb CIF B-59377747, en data 21 d'abril de 2021, registre d'entrada E/009387-2021.
7. D.P.L amb DNI XXX1745XX, en data 27 d'abril de 2021, registre d'entrada E/0099917-2021.
8. D.P.L amb DNI XXX1745XX, en data 27 d'abril de 2021, registre d'entrada E/009932-2021.
9. D.P.L amb DNI XXX1745XX, en data 28 d'abril de 2021, registre d'entrada E/010021-2021.
10. D.P.L amb DNI XXX1745XX, en data 30 d'abril de 2021, registre d'entrada E/010256-2021.
11. L'Associació d'apartaments turístics de Barcelona, en data 5 de maig de 2021, registre d'entrada E/010711-2021.
12. Àrea Pública Abogadas S.L.P amb CIF B-02902971, data 30 d'abril de 2021, registre d'entrada: E/010303-2021.

Normativa aplicable:

1. Constitució Espanyola.
2. Estatut d'autonomia de Catalunya.
3. Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya (que ha derogat el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic).

4. Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya.
5. Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge.
6. Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
7. Modificació puntual del Pla d'Ordenació urbanística municipal (XLVII) relatiu a la regulació de l'ús d'habitatges d'ús turístic.
8. Llei 18/2020, del 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica.
9. Decret 179/1995, de 13 de juny, pel que s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.
10. Llei 7/1985 de 2 d'abril reguladora de les bases de règim local (LBRL).
11. Decret 2/2003 aprovatori del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.
12. Reial Decret 2568/1986 de 28 de novembre pel que s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les corporacions locals (ROF).

Fonaments:

En data 9 de juny de 2021 es va emetre l'informe per part de la Tècnica d'Administració General que conclou:

"Vist l'article 63 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel que s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, segons el qual, correspon al Ple de la corporació aprovar inicialment l'avantprojecte de l'Ordenança. L'acord d'aprovació, juntament amb el projecte de la norma, s'han de sotmetre a informació pública mitjançant un anunci que s'ha de publicar al Butlletí Oficial de la província, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, a un dels mitjans de comunicació escrita diària i en el tauler d'anuncis de la corporació, pel termini mínim de trenta dies, per a la formulació de reclamacions i al·legacions. En tot cas, s'ha de concedir audiència als veïns o les associacions que hagin exercit la iniciativa.

Vist l'article 64.1 del Decret 179/1995, de 13 de juny, segons el qual, les reclamacions i al·legacions presentades s'han de trametre a la comissió informativa que correspongui o que es constitueixi a aquest efecte, la qual n'ha de proposar l'estimació o desestimació total o parcial i formular la proposta d'aprovació de l'ordenança.

Vist l'anterior es procedeix a contestar a les al·legacions presentades a l'Ordenança Reguladora dels Habitatges d'ús Turístic de Sitges.

ALEGACIÓ 1

Nom: Eduard Tomàs Sanahuja

Registre d'entrada: E/005259-2021

Data: 6 de març de 2021

1.1 Al·legació

L'Ordenança Reguladora dels Habitatges d'ús Turístic de Sitges suposaria una limitació a la lliure competència.

La normativa no hauria de contemplar una limitació del nombre d'habitatges sinó que es tingui en compte les condicions en que s'atorguen les llicències i que els pisos turístics conciliïn de forma adequada amb els veïns.

Valoració de l'al·legació

En primer lloc, l'Estat social i democràtic de Dret que consagra la Constitució Espanyola a l'art. 1 es tradueix no només en drets de caràcter liberal i democràtic, sinó també en els principis rectors de la política social i econòmica, el reconeixement de la qual, respecte i protecció, inspiraran la legislació positiva, la pràctica judicial i l'actuació dels poders públics.

L'article 47 de la Constitució Espanyola estableix que tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació.

En la mateixa línia es pronuncia l'article 47 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya a l'establir que els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la generació de sòl i la promoció d'habitatge públic i d'habitatge protegit, amb una atenció especial pels joves i els col·lectius més necessitats.

Per tant, l'article 47 de la CE no atribueix competències, si no que fixa un objectiu comú per tots els ens públics. Dins d'aquests ens es troben els ens locals i de forma singular, els municipis en el àmbit de les seves competències en matèria d'urbanisme i habitatge (arts. 25 i ss de la LRBRL).

En el mateix sentit s'ha de tenir en compte la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, sent una de les seves finalitats, fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat, establert per la Constitució i per l'Estatut, i la resta de drets constitucionals connexos.

Vist l'anterior, es va dur dur a terme la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística del municipi de Sitges de l'any 2018 amb la finalitat de regular l'ús d'habitatge d'ús turístic. D'aquesta forma el POUM, que a data actual és ferm, va establir una sèrie de concretes finalitats, sent la més rellevant, la protecció i la prevalença del dret a l'habitatge per sobre l'ús eventual de l'habitatge per destinar-lo a l'habitatge turístic.

Tal com es determina, s'ha d'ordenar el nombre d'HUTs, de manera que no es causi un detriment significatiu del nombre d'habitatges destinats a habitatge principal. A més, s'ha de preservar el caràcter social i residencial dels barris així com el manteniment de la mixtura entre activitats econòmiques en un teixit urbà divers.

A més hem de treure a col·lació la Sentència del Tribunal Suprem sec. 1ª, 19-11-2020, nº 1550/2020, rec.5958/2019, segons la qual: "...Siendo ello así, y puesto que el uso de las Viviendas de Uso Turístico puede sustraer del parque residencial previsto por el planificador para dar satisfacción al derecho de la vivienda de los ciudadanos, un numero determinado de viviendas para destinarlas al alojamiento turístico, uso completamente ajeno al residencial, no cabe desconocer que el planificador se halla legitimado e incluso obligado a promover la ordenación urbanística necesaria que concilie la satisfacción del derecho a la vivienda con el destino de determinadas viviendas al alojamiento turístico, sin que resulte razonable la alternativa de dejar en manos del mercado la decisión al libre albedrío de los propietarios de las viviendas, puesto que ello puede poner en peligro el derecho a la vivienda de los ciudadanos, y aquea por la insuficiencia del parque resultante, por el encarecimiento de los arrendamientos con una finalidad residencial".

Així doncs, la jurisprudència del Tribunal Suprem ho justifica d'aquesta forma " Todo ellos nos conduce a confirmar la posibilidad –y la necesidad- de intervención municipal en la materia, en uso y ejercicio de la potestad de planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática, y que, además, se nos presenta como realizada por la Admón. mas cercana al ciudadano y, articulada con un mayor grado de participación y conocimiento de la concreta realidad social."

Conclusió: es proposa la desestimació de l'al·legació 1.1

1.2 Al·legació

Que les llicències s'atorguin a habitatges que presentin una aprovació per part de la comunitat de veïns en junta ordinària/extraordinària, i, que, no hauria d'existir la llista d'espera de llicències.

Valoració de l'al·legació

Vistes les consideracions anteriors, la regulació del nombre de llicències d'habitatges d'ús turístic a través de les comunitats veïnals seria totalment contraproduent, no podent aquesta administració deixar al lliure albir la regulació d'un dret constitucionalment reconegut, podent perjudicar un dels objectius principals de l'Ordenança, que és, el d'assegurar el dret d'accés a un habitatge digne.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 1.2

1.3 Al·legació

Demana que es clarifiqui com es gestiona l'atorgament de llicència i es faci públic quantes llicències es deroguen o no es renoven anualment.

Valoració de l'al·legació

L'article 10 de l'Ordenança desenvolupa de forma clara el procediment d'assignació de vacants per a disposar de títol habilitant d'habitatge d'ús turístic. Aquest està elaborat de tal forma que assegura en tot moment la seva transparència, concurrència, objectivitat, imparcialitat, publicitat, igualtat i no discriminació entre els participants, mitjançant un sorteig amb totes les mesures o garanties adequades per assegurar la seva legalitat.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 1.3

ALEGACIÓ 2

Nom: Grup Municipal Ciutadans de Sitges

Registre d'entrada: E/029026-2021

Data: 31 de desembre de 2020

2.1 Al·legació

L'Ordenança és contrària a la Llei 13/2002, de 21 de juny de Turisme de Catalunya i al Decret 75/2020 de 4 d'agost, de Turisme de Catalunya a més exigeix documentació no recollida en la mencionada normativa, com és la certificació expedida per l'Administrador de la comunitat de propietaris i la pòlissa de responsabilitat civil.

Valoració de l'al·legació

En primer lloc, segons el Preàmbul del Decret 75/2020, de 4 d'agost, la principal novetat d'aquest és simplificar el règim d'intervenció que preveia l'anterior Decret 159/2012, de 20 de novembre, que consistia a presentar una declaració responsable de compliment de la normativa turística, (amb més de la intervenció municipal).

Aquesta modificació és coherent amb el marc legal vigent, que obliga a suprimir tota barrera o càrrega administrativa que no estigui justificada en la protecció d'una raó imperiosa d'interès general. Per tant, la normativa sectorial turística no podia subjectar els allotjaments turístics a

cap règim d'habilitació, i, en aquest sentit, l'obligació dels prestadors de serveis turístics de presentar qualsevol mena de declaració responsable o comunicació d'inici o sol·licitud d'autorització té aquesta consideració.

Això implica eliminar la intervenció de l'Administració turística de la Generalitat en el tràmit d'inici de les activitats, que comportava a la persona titular de l'activitat una duplictat de tràmits innecessària. Això no obstant, la persona titular continua subjecta al control ex post dels requisits turístics, el qual es continua realitzant d'acord amb el marc normatiu vigent

Per tant, tot el que regula i preveu aquest Decret s'ha d'interpretar en el context sectorial.

En aquest sentit, el títol II del Decret 75 tracta de la regulació dels habitatges d'ús turístic i el seu Annex II estableix els Requisits turístics mínims dels habitatges d'ús turístic:

- Exhibició de la comunicació del NIRTC i de la capacitat autoritzada a l'interior de l'habitatge;
- Places màximes (sempre que la cèdula no estableixi un nombre inferior) 15
- Facilitar el número de telèfon a usuaris i veïns per incidències
- Empresa d'assistència i manteniment
- Document de normes de convivència, si n'hi ha (lliurat)

Pel que fa al sistema d'intervenció, es remet a les normes amb rang de llei que ja el defineixen.

A partir d'aquí, **la Llei 18/2020, del 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica**, que deroga als efectes que aquí interessa la llei 16/2015, de simplificació, la qual estableix un marc regulador comú, d'acord amb els paràmetres de la Unió Europea i amb **ple respecte pel principi d'autonomia local** i per les competències dels ens locals, sobre els règims d'intervenció aplicables a l'obertura dels establiments per mitjà del règim de comunicació amb l'aportació d'un certificat tècnic i, si cal per la dimensió o la capacitat dels establiments, d'un projecte tècnic que descrigui de manera més acurada el compliment normatiu de l'activitat per tal de protegir l'interès general.

Aquesta mesura permet regular els règims d'intervenció per a tots els establiments, no sols per a les activitats innòcues i de baix risc que estableixen els annexos de la Llei 16/2015, sinó també per a les activitats que tenen una regulació sectorial però que no tenen establert el règim d'intervenció per a l'obertura de l'establiment o no han incorporat les competències municipals en llur regulació.

Doncs bé, aquest és el marc normatiu que empara l'article 11 de l'ordenança proposada.

Val a dir que tant la Llei 12/2002 com el Decret 75 es referirien, en qualsevol cas, a l'autorització sectorial (turisme) i no pas de l'activitat (establiment i exercici), que és competència municipal.

Quant al certificat de l'administrador de la comunitat, aquest article ha sigut suprimit del contingut de l'Ordenança.

D'altra banda, en relació a la necessitat d'una assegurança, aquest requisit es pot imposar per una ordenança municipal. No ha de ser la normativa sectorial, que com hem transcrit es limita clarament a posar les condicions o requisits turístics mínims.

En aquest sentit, precisament l'article 1903 del CC que cita l'escrit d'al·legacions refereix que hom és responsable pels danys causats per un mateix i "per les persones de les que ha de respondre". En aquest sentit, els explotadors d'una activitat, són responsables del que passa en llur activitat i del que fan llurs empleats i usuaris, sens perjudici del dret a rescabalar-se'n, en el seu cas.

Tampoc es pot considerar que aquesta condició suposi un perjudici per als titulars d'immobles que esporàdicament l'utilitzin com a HUT; ans el contrari, ja que podrien no estar coberts per les assegurances ordinàries de la llar i patir-ne ells directament les conseqüències de qualsevol sinistre.

Conclusió: Es proposa desestimar l'al·legació 2.1

2.2 Al·legació

L'Ordenança atenta de forma greu contra el principi de proporcionalitat ja que exigeix la col·locació d'una placa identificativa a l'exterior.

S'al·lega que les plaques serien molt problemàtiques ja que facilitarien robatoris i l'ocupació dels habitatges.

Valoració de l'al·legació

En primer lloc, l'Annex 6 del Decret 75/2020 de 4 d'agost de Turisme de Catalunya estableix els requisits mínims dels habitatges d'ús turístic, entre els quals es troba l'obligació d'exhibir la comunicació del NIRTC i de la capacitat autoritzada.

En segon lloc, l'article 84 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, estableix que les Ordenances locals podran preveure el deure del titular de la llicència de col·locar en lloc visible des de la via pública un anunci normalitzat que informi.

Per tot això, l'obligació d'instal·lar el rètol de l'activitat és una obligació de la normativa sectorial, i, el lloc per la seva instal·lació és de competència municipal, obligant, en tot cas, el Decret 179/1995 de dur-lo a terme mitjançant la corresponent Ordenança municipal. Per la qual cosa l'Ajuntament de Sitges no està vulnerant cap precepte legal.

A més hem de treure a col·locació la Sentència del Tribunal Suprem (Contenciós), sec. 3ª, S 24-09-2019, nº 1237/2019, rec. 2861/2018: "C) ...En lo que respecta a la exigència de que los establecimientos dedicados a la actividad de alojamiento, en la modalidad de vivienda de uso turístico, deban exhibir una placa identificativa, consideramos que no resulta irrazonable el razonamiento del Tribunal de instancia que, acogiendo las explicaciones efectuadas por la Administración, sostiene que se trata de un elemento idóneo para dar seguridad al usuario de que el alojamiento turístico seleccionado cumple con la normativa vigente.

Descartamos, por ello, que proceda declarar la nulidad de este precepto reglamentario, con base en el argumento, que formula la Abogacía del Estado, de que constituye una carga económica excesiva y desproporcionada para el operador que carece de justificación, en la medida que apreciamos que la imposición de esta obligación obedece a razones imperiosas de interés general relacionadas con la protección de los consumidores y usuarios, a la que hace referencia el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

La cuestión que plantea la Abogacía del Estado, respecto de la conflictividad que puede suscitar la aplicación de la norma reglamentaria, que establece la obligación del operador de colocar un distintivo en la entrada de la vivienda por su colisión con la Ley de Propiedad Horizontal, no resulta convincente para fundamentar la pretensión anulatoria de esta disposición, tal como se razona en la sentencia impugnada."

A més, la mateixa Sentència del Tribunal Suprem estableix que. "3.- Una normativa reguladora de los establecimientos de alojamientos turísticos, en la modalidad de vivienda de uso turístico ...que establece la obligación de la empresa prestadora del servicio de alojamiento de uso turístico de exhibir en la entrada de la vivienda una placa identificativa de la actividad,

no resulta contraria a la libertad de empresa, ni contraviene el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, ni el artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.”

Conclusió: Es proposa desestimar l'al·legació 2.2

2.3 Al·legació

El termini de 30 minuts per respondre als requeriments de serveis d'inspecció municipal, establert a l'Ordenança no està recollit ni per la Llei ni pel Decret esmentat per la qual cosa s'està extralimitant.

Valoració de l'al·legació

Encara que és cert que cap normativa sectorial preveu la mesura, aquesta administració dins del principi de l'autonomia local reconeguda legalment, i, tenint en compte que les activitats objecte de la present Ordenança estan obligades a facilitar un numero de telèfon per qualsevol incidència, ha considerat necessària la implantació d'aquesta mesura, per següents raons.

Des de la proliferació dels habitatges d'ús turístics al municipi de Sitges, és va a produir, un augment d'incidents de diversa indole. Concretament, va augmentar el nombre de trucades a la Policia Local avisant de festes i altres esdeveniments en dits habitatges, moltes d'aquestes a altes hores de la matinada, impeding el descans veïnal.

S'ha constatat a traves de les actes policials (les quals posteriorment s'han transformat en procediments sancionadors incoats per infraccions a les Ordenances municipal, sobre tot de soroll i civisme) que, molts dels propietaris d'aquests habitatges no eren coneixedors que s'havien produït infraccions perquè no s'havia pogut contactar amb els per no disposar del seu numero de telèfon. Aquest fet, no només ha impedit cessar les conductes incíviques de forma immediata, vulnerant els drets dels veïns sobre tot els que refereixen al descans i a l'intimidat familiar i personal consagrats en la Constitució Espanyola, sinó que ha comportat, posteriorment, la incoació de procediments sancionadors amb sancions elevats, inclòs la retirada de llicències d'HUT en supòsits mes greus.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 2.3

2.4 Al·legació

L'ordenança excedeix del marc regulador del Decret ja que exigeix un document informatiu sobre les normes de convivència i un registre de la seva recepció per part dels usuaris (article 22 de l'Ordenança), la qual cosa suposa una major càrrega administrativa.

Valoració de l'al·legació

Aquest precepte només exigeix constància del compliment d'una obligació ja imposada per la normativa sectorial. Aquesta constància no exigeixi que es dugui a terme de cap manera o amb cap formalitat concreta, sent admissible qualsevol forma que permeti a l'explotador poder-ho acreditar. Per tant, la redacció proposada del precepte no genera cap carrega administrativa, pel contrari, facilita, en el seu cas, l'acreditació del compliment per la seva part de les obligacions inherents a l'explotació i exonera de responsabilitats. Es tracta, per tant, d'una obligació proporcionada i fàcilment realitzable pels titulars de les activitats.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 2.4

2.5 Al·legació

L'Ordenança al seu article 14 limita l'ús dels elements comuns dels edificis.

Valoració de l'al·legació

L'article ha sigut eliminat de la redacció originària de l'Ordenança.

Conclusió: es proposa estimar l'al·legació 2.5

2.6 Al·legació

L'Ordenança incorpora a la regulació l'obligació de complir amb la ITC SP 137:2017 de Bombers de la Generalitat, quan aquesta norma no està en vigor i no s'ha aprovat per ordre del Conseller de l'Interior ni publicada en el DOGC.

Valoració de l'al·legació

A l'aprovació inicial de l'Ordenança no es fa cap referència a la instrucció tècnica SP 137/2017.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 2.6

2.7 Al·legació

Finalment, i amb caràcter general s'al·lega que:

Hi ha determinats aspectes que ja estan recollits en la normativa de rang superior sectorial i en la Llei del Procediment Administratiu Comú.

Que la Disposició Transitòria Primera estableix la retroactivitat de l'aplicació de l'Ordenança, ja que els nous requisits no poden ser aplicables a les llicències ja atorgades.

D'altra banda, l'Ordenança incideix en la regulació de l'activitat continguda en la normativa sectorial.

Valoració de l'al·legació

Primer. No és contrari a dret que l'Ordenança reculli i es faci seves i adapti disposicions de rang superior. Com s'indica a l'escrit, es recullen, però no és contradiuen o oposen a les esmentades normes de rang superior; motiu pel qual són previsions perfectament legals.

Segon.- En relació a la suposada retroactivitat de la Disposició Transitòria Primera, no ho és. Es tracta, com en tants ordenaments reguladors d'activitats, de la possible i legítima exigència d'adaptació de les llicències i activitats existents a les noves normatives i exigències tècniques, ambientals i/o sectorials posteriors. Aquesta exigència, amb més de ser del tot lícita, és necessària, ja que les llicències tenen una durada indefinida en el temps i és d'interès general protegir a tercers i als usuaris futurs, dins de les possibilitats que, evidentment, siguin assumibles per els titulars de drets consolidats i legítims. Per tant, en el camp de les activitats, tota normativa imposa aquesta adaptació a les successives normatives i exigències. El que no obsta que en la seva aplicació es valori aquesta preexistència i la viabilitat de les exigències, ponderant-se sempre. En aquest cas, el que es demanen a les activitats preexistents és del tot proporcional i factible.

Tercer.- No es troba cap article que sobrepassi les competències municipals.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 2.7

ALEGACIÓ 3

Nom: Grup Municipal Junts per Sitges

Registre d'entrada: E/08135-2021

Data: 8 d'abril de 2021

3.1 Al·legació

L'article 12 lletra g) de l'Ordenança fa referència a la copia del document informatiu i del cartell del l'article 23 de la mateixa. Això no obstant, l'article 23 no parla de cap document informatiu ni de cap cartell.

Valoració de l'al·legació

Vist l'error en la redacció de l'article 12 de l'Ordenança, es proposa la seva modificació.

Vist l'anterior el mencionat l'article quedaria redactat de la següent forma: "Còpia del document informatiu i del cartell als que fa referència **l'article 22 de la present Ordenança.**"

Conclusió: estimar l'al·legació 3.1

3.2 Al·legació

El rètol informatiu posat fora de l'habitatge l'únic que aconsegueix es cridar l'atenció d'intrusions i ocupacions de l'immoble. Es proposa posar els cartells a l'interior de l'edifici.

Valoració de l'al·legació

Aquesta al·legació ja està contestada en l'al·legació 2, punt 2.2.

A més, s'està interpretant de forma errònia aquest article 15 de l'Ordenança, atès que el rètol informatiu s'hauria de situar a l'exterior de l'entrada principal de l'habitatge, dins del mateix edifici, que es el que es proposa en aquesta al·legació. En els supòsits de cases unifamiliars, s'ha de situar en un lloc plenament visible des de l'exterior de la finca.

Conclusió: Es proposa la desestimació de l'al·legació 3.2.

3.3 Al·legació

Respecte a l'article 16 de l'Ordenança, relatiu al telèfon de contacte de 24 hores, no queda clar el concepte de veí. A qui s'ha de facilitar el telèfon en les cases unifamiliars. Quin és el procés de verificació. S'ha de complir la Llei de Protecció de dades.

Valoració de l'al·legació

L'annex 6 del Decret 75/2020 estableix com a requisit turístic mínim dels habitatges d'ús turístic, la facilitació del número de telèfon a usuaris i veïns per incidències.

Quant al concepte de veí, es tracta d'aquell individu que es troba vivint a prop d'un altre, dins d'una comunitat de veïns, ja sigui en una casa o en un edifici dins d'una mateixa urbanització o barri. Per tant aquest concepte estarà subjecte a la proximitat geogràfica que hi hagi entre les persones.

A més hem de tenir en compte la Sentència del Tribunal Suprem, sec. 3ª, S 24-09-2019, nº 1237/2019, rec. 2861/2018 segons la qual: "En lo que se refiere a la obligación impuesta a la

empresa, de tener que facilitar a los clientes un servicio de asistencia telefónica disponible durante las 24 horas del día esta Sala comparte el criterio del Tribunal de instancia, que sostiene que, contrariamente a lo que propugna la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, este requisito no constituye una carga innecesaria y excesiva carente de justificación, puesto que está destinada a resolver las incidencias que pudieran surgir durante la estancia y, por ello, garantizar la protección de los derechos de los usuarios a la prestación de un buen servicio de hospedaje”:

Quant al procés de verificació es tractaria de qualsevol prova admesa en Dret. Quant a la Llei de Protecció de Dades de caràcter personal, no opera en les activitats, que serien els HUT's.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 3.3.

3.4 Al·legació

Donat que l'article 22 de l'Ordenança demana informar als hostes mitjançant un document lliurat als mateixos sobre les conductes no permeses a l'Ordenança municipal de civisme, es demana que sigui la mateixa Regidoria qui reculli un document resumit amb aquestes conductes.

Per altra banda, s'al·lega que hi ha un greuge comparatiu amb la resta d'establiments turístics doncs no tenen l'obligació de fer entrega d'aquesta documentació,

A més es demana definir amb més detall el concepte de festa.

Valoració de l'al·legació

El precepte només exigeix constància del compliment d'una obligació, ja imposada per la normativa sectorial. Aquesta constància no exigeix que es dugui a terme cap manera o amb cap formalitat concreta, sent admissible qualsevol forma que li permeti a l'explotador poder-ho acreditar.

D'aquesta forma, la redacció del precepte no genera cap carrega administrativa tot el contrari, facilitarà, en seu cas, l'acreditació del compliment per la seva part de les obligacions inherents a l'explotació i l'exoneraria, en el seu cas, de responsabilitats. Es considera una actuació molt proporcionada i fàcilment realitzable pels titulars de les activitats.

Per altra banda, l'activitat d'HUT, és una activitat econòmica duta a terme per un explotador, per la qual cosa s'han de complir les obligacions legalment establertes, garantint un servei de qualitat i sobre tot velar per la bona convivència veïnal, i que no es pertorbi el descans dels veïns.

Quant a l'extensió de les conductes no permeses, estan determinades amb precisió en la corresponent normativa municipal per la qual cosa, no suposa una excessiva carrega administrativa, a més si es tracta de garantir una bona convivència veïnal.

Per últim, quant al concepte de “festa” no pot comportar confusió atès que s'ha d'interpretar al tenor literal de la mateixa paraula i en el context apropiat. Per tant, aquest concepte s'entén perfectament en el contingut del mencionat article, en fer referència a la prohibició de realitzar esdeveniments en el habitatge d'us turístic, amb la finalitat d'evitar amb això, molèsties als veïns.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 3.4.

3.5 Al·legació

Es demana l'esmena de l'article 25 sobre la prevenció i seguretat en cas d'incendi de l'Ordenança, donat que els HUT's no perden la condició d'habitatge i s'hauria d'ajustar aquest article a la legalitat.

Valoració de l'al·legació

En cas d'incendi els usuaris d'un habitatge d'ús turístic es poden trobar desorientats en estar en un allotjament que no és la residència habitual motiu pel qual s'ha de disposar dels mínims elements que permetin fer, com a mínim, una evacuació segura o inclús fer una primera intervenció (extintor).

Aquestes mesures són les mínimes que s'exigeixen a la majoria d'activitats innòcues, a l'habitació d'un hotel o a un apartament turístic.

Les mesures recollides a l'ordenança són absolutament mínimes i perfectament assequibles tècnica i econòmicament per tots els habitatges.

A tal efecte si s'observa l'article al·legat es pot veure que únicament es proposa la instal·lació de detectors de fum en les estances en les que sigui més possible que es pugui generar un foc (cuina, sala de màquines, etc...). De fet ja hi ha molts habitatges d'ús turístic on el gestor disposa d'aquests elements tant per protegir les persones com el propi habitatge.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 3.5.

3.6 Al·legació

Demanen que es desenvolupi amb més detall aquest article i es deixi marge a esmenar les irregularitats detectades.

Valoració de l'al·legació

S'observa que la redacció de l'article 26 de l'Ordenança podria donar lloc a la confusió per la qual cosa es proposa la modificació del mencionat article.

Vist l'anterior l'article 26 de l'Ordenança quedaria redactat de la següent forma: "En el termini que estableixi el Pla de verificació de les activitats de l'ajuntament o, en el seu defecte, cada 5 anys, es procedirà a realitzar un procediment de control periòdic de l'activitat d'habitatge d'ús turístic per a comprovar que es mantenen les condicions i requisits tècnics d'habitabilitat **i els recollits** en la present ordenança, així com l'adaptació dels immobles a qualsevol altra normativa que els hi sigui d'aplicació. En cas que aquest control periòdic resulti desfavorable **podrà comportar l'extinció del títol habilitant.**"

Quant al marge per esmenar les irregularitats detectades dependrà de la rellevància de les mateixes.

Conclusió: es proposa estimar parcialment l'al·legació 3.6

3.7 Al·legació

L'article 28 lletra c) de l'Ordenança relatiu a faltes lleus fa referència a l'article 23 erròniament.

Valoració de l'al·legació

Vist l'error en la redacció de l'article 28 lletra c) de l'Ordenança, es proposa la seva modificació.

Vist l'anterior l'article quedaria redactat de la següent forma: "No haver informat els titulars o les persones físiques o empreses gestores dels habitatges als usuaris de la normativa

municipal i funcionament de la comunitat de propietaris on s'integra l'habitatge, si fos el cas, tal com s'estableix a l'article 22 d'aquesta Ordenança."

Conclusió: es proposa estimar l'al·legació 3.7

3.8 Al·legació

Demanen que es replantegi l'article 28 lletra d) de l'Ordenança relatiu a faltes lleus, atès que, donat que es tracta d'una destinació Biosphere, no és preceptiu obligar a tenir fulls de reclamació en paper, només informar del dret de reclamació.

Valoració de l'al·legació

Segons el Decret 121/2013, de 26 de febrer, pel qual es regulen els fulls oficials de queixa, reclamació i denúncia en les relacions de consum, article 7.1, els fulls oficials de queixa, reclamació i denúncia han d'estar **a disposició immediata de les persones consumidores a l'establiment o lloc on es dugui a terme l'activitat comercial o de prestació de serveis**, i s'han de lliurar a la persona consumidora que, amb motiu d'una relació de consum, ho sol liciti, encara que no s'hagi formalitzat cap tracte comercial amb l'empresa. Si l'establiment disposa d'un web o adreça de correu electrònic, amb independència del fet que ha de disposar de fulls a l'establiment permanent on duu a terme l'exercici de la seva activitat, **pot posar-los a disposició de les persones consumidores al web o, a sol licitud formulada mitjançant correu electrònic trametre-los-els en suport electrònic.**

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 3.8.

3.9 Al·legació

Demanen que es replantegi l'article 28 lletra e) de l'Ordenança relatiu a faltes lleus atès que es torna fer referència a l'article 23 per error. Per altra banda, hi ha gestors i propietaris que no fan el check-in presencial, caldria esmenar aquest article i canviar el "moment del check-in" per una fórmula que no obligui a entregar el document en aquest moment concret.

Valoració de l'al·legació

Vist l'error en la redacció de l'article 28 lletra e) de l'Ordenança, es proposa la seva modificació.

Vist l'anterior l'article 28 lletra e) de l'Ordenança quedaria redactat de la següent forma: "No haver lliurat als usuaris en el moment de fer el "check-in" el document informatiu al que es fa referència a l'article 22 d'aquesta Ordenança."

Per altra banda, quan es fa referència al "moment de fer el check-in" es refereix al moment d'efectuar el registre d'entrada a l'establiment. El que és pretén és que quedi acreditat, deixant constància, que els clients han estat informats, abans d'allotjar-se a l'immoble sobre les normes de convivència així com sobre aquelles conductes que estan prohibides per les Ordenances, independentment si el check-in es fa de forma on-line o presencial.

Conclusió: es proposa l'estimació parcial de l'al·legat 3.9.

3.10 Al·legació

Sol liciten que es reformuli l'article 28 lletra g) de l'Ordenança, relatiu a faltes lleus, donat que no s'ajusta a la legalitat atès que la comunitat hagi d'autoritzar l'ús dels espais comuns, de la

mateixa manera que no en pot prohibir l'ús per part dels llogateres del propietari, ja que aquest te el dret de copropietat dels elements comuns i els cedeix al llogater.

Valoració de l'al·legació

L'article relatiu a l'obligació de la comunitat de propietaris d'autoritzar l'ús dels espais comuns ha sigut suprimit de la redacció original, per la qual cosa la lletra g) de l'article 28 de l'Ordenança ha sigut modificat, sent la seva redacció actual la següent: "Qualsevol incompliment de la present Ordenança que no es trobi específicament recollit en els següents apartats de faltes greus o molt greus."

Conclusió: es proposa estimar l'al·legació 3.10.

3.11 Al·legació

Sol liciten que la falta greu de l'article 29 lletra a) de l'Ordenança, es consideri com a molt greu atès que afavoreix als HUT's no habilitats legalment.

Valoració de l'al·legació

Per començar, l'article 88 de la Llei 13/2002, de 21 de juny de turisme de Catalunya tipifica aquesta conducta com a greu. Per la qual cosa, l'Ordenança municipal no pot regular-la com a molt greu atès que estariem vulnerant el principi de legalitat.

D'altra banda, quant als HUT's que no estan declarats legalment ja estan castigats amb sancions molt greus.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 3.11.

3.12 Al·legació

Demanen que l'article 29 lletra c) de l'Ordenança relatiu a faltes greus s'hauria de revisar totalment i mai considerar el seu incompliment com a falta greu atès que es penalitzaria els HUT's legals donant avantatge als que no estan declarats legalment.

Valoració de l'al·legació

L'obligació de facilitar el telèfon de contacte és uns dels requisits mínims recollit a l'Annex 6 del Decret 75/2020, per la qual cosa, és totalment proporcionat que constitueixi una falta greu, tenint en compte, tal i com ho estableix la jurisprudència del Tribunal Suprem, entre elles la Sentència 24-09-2019, nº1237/2019, rec 2861/2018 "...Este requisito no constituye una carga innecesaria y excesiva carente de justificación, puesto que esta destinada a resolver las incidencias que pudieran surgir durante la estancia y, por ello, garantizar la protección de los derechos de los usuarios a la prestación de un buen servicio de hospedaje".

Per tant, tenint en compte que es tracta d'una activitat econòmica, que el Decret 75/2020 estableix aquest requisit com a mínim i que, el propietari de l'habitatge (o la persona/empresa gestora) ha de tenir-lo les 24 hores a la seva disposició, es tracta d'una mesura mínima i proporcional i, per tant, adequada quant a la graduació de la sanció.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 3.12.

3.13 Al·legació

Demanen la concreció de terminis per a esmenar deficiències de l'article 29 lletra l) de l'Ordenança relatiu a faltes greus.

Valoració de l'al·legació

No es pot establir un termini determinat atès que dependrà de la magnitud de les deficiències observades pels inspectors de l'administració així com de la urgència de la situació.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 3.13.

3.14 Al·legació

L'article 29 lletra t) de l'Ordenança relatiu a faltes greu fa referència a l'article 41, el qual no parla de la transmissió de llicències, per la qual cosa s'hauria de redactar de manera que es refereixi a l'article 40 de l'Ordenança.

Valoració de l'al·legació

Vist l'error en la redacció de l'article 29 lletra t) de l'Ordenança, es proposa la seva modificació.

Vist l'anterior l'article 29 lletra t) de l'Ordenança que degut a les modificacions dutes a terme seria lletra s) de la mateixa, quedaria redactat de la següent forma: "No notificar la transmissió de la llicència en els termes previstos a l'article 40 de la present Ordenança."

Conclusió: es proposa estimar l'al·legació 3.14.

3.15 Al·legació

La lletra v) de l'article 29 de l'Ordenança relatiu a faltes greus s'hauria d'unificar amb la lletra n) del mencionat article.

Valoració de l'al·legació

Vist que els dos articles regulen la mateixa matèria es proposa la unificació de la lletra n) i la lletra v) de l'article 29.

Per la qual cosa, la lletra n) i la lletra v) de l'article 29 de l'Ordenança quedarien fusionats, i per tant, la lletra v) quedaria suprimida i, l'article 29 n) quedaria redactat de la següent forma: "Aportar dades inexactes, falses o fer 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."

Conclusió: es proposa estimar l'al·legació 3.15

3.16 Al·legació

L'article 42 lletra d) de l'Ordenança relatiu a l'extinció dels títols habilitants d'HUT's fa referència al control periòdic de l'article 27 de la mateixa i aquest article no parla sobre aquest tema, s'hauria de fer referència a l'article 26 de l'Ordenança. A més, cal aclarir el motiu pel qual no es passa el control per evitat malentesos greus.

Valoració de l'al·legació

Vist l'error en la redacció de l'article 42 lletra d) de l'Ordenança, es proposa la seva modificació.

Vist l'anterior l'article 42 lletra d) de l'Ordenança quedaria redactat de la següent forma: "Si els habitatges no passen el control periòdic a que fe referència **l'article 26 de la present Ordenança.**"

Per altra banda, el motiu pel qual no es passa el control ja queda perfectament definit a l'article 26 de l'Ordenança a l'establir que es comprovarà que es mantenen les condicions i requisits tècnics d'habitabilitat recollits en la present Ordenança, així com l'adaptació dels immobles a qualsevol altra normativa que els hi sigui d'aplicació. Per la qual cosa s'entén perfectament que el terme "no passaran" fa referència a aquets requisits.

Conclusió: es proposa l'estimació parcial de l'al·legació 3.16.

3.17 Al·legació

L'article 42 lletra e) fa referència a l'article 33.3 de l'Ordenança el qual no existeix, en tot cas deu referir a l'article 32.3.

Valoració de l'al·legació

Vist l'error en la redacció de l'article 42 lletra e) de l'Ordenança, es proposa la seva modificació.

Vist l'anterior, l'article 42 lletra e) quedaria redactat de la següent forma: "Si són imposades com a sanció, d'acord amb el que estableix l'article 32.3."

Conclusió: es proposa estimar l'al·legació 3.17.

3.18 Al·legació

Els articles de la Disposició Transitòria Primera no corresponen a la numeració a la que fan referència. Demanen una revisió i redactat en la seva totalitat.

Valoració de l'al·legació

Vist l'error en la redacció originària de la Disposició Transitòria Primera de l'Ordenança es proposa la seva modificació.

Vist l'anterior, la Disposició Transitòria Primera de l'Ordenança quedaria redactada de la següent forma: " 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, hauran de donar compliment a les obligacions relatives a la presentació de documentació en concepte d'inspecció, d'acord amb allò previst a **l'article 12** de la present Ordenança, facilitant al Consistori tota aquella documentació i informació requerida en l'esmentat precepte i no facilitada amb anterioritat al Consistori, indicant així mateix el seu Número d'Inscripció al Registre de Turisme de Catalunya i l'adreça de l'immoble inscrit, en el termini d'un any des de l'entrada en vigor de la present Ordenança, data que també figura com a límit temporal màxim que tindran aquestes persones o empreses per adaptar-se a les obligacions relatives al rètol informatiu, d'acord amb allò previst a **l'article 15** i a l'Annex I de la present Ordenança, així com a implementar les condicions de protecció contra incendi previstes a **l'article 25** de la present Ordenança i a disposar de l'assegurança de responsabilitat civil referida a **l'article 12** de la referida Ordenança."

Conclusió: es proposa estimar l'al·legació 3.18.

ALEGACIÓ 4

Nom: Raquel Domínguez en nom i representació d'Angel Manuel Aragunde Jabón

Registre d'entrada: E/009024-2021

Data: 16 d'abril de 2021

4.1 Al·legació

La redacció dels articles 40 i 42 de l'Ordenança, suposa la degradació dels títols habilitants d'HUT's, atès que resulten menys atractius per a la seva transmissió inter vius ja que la transmissió en suposa automàticament la pèrdua del títol habilitant.

Valoració de l'al·legació

En primer lloc, la habilitació d'un habitatge com a HUT no suposa cap despesa ni sobre cost que justifiqui un perjudici pel transmissor, més que el pagament d'una taxa. Per altra banda, si els habitatges amb llicència d'HUT es poden transmetre amb la venda d'aquest, i el nombre de HUT és limitat, s'està impeding a tercers l'accés a una activitat econòmica.

En segon lloc, el problema de l'accés a l'habitatge al mercat immobiliari, agreujada per la inexistència d'unes polítiques públiques que ofereixin alternatives als sectors socials amb dificultats, es fa singularment més problemàtic en els municipis (com el nostre) amb major pressió turística, on una part important de l'oferta residencial es va desplaçar cap als habitatges d'ús turístic el que va comportar un encariment del lloguer tradicional.

La Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística municipal de Sitges que es va dur a terme per la regulació de l'ús d'habitatges d'ús turístic de l'any 2018, va establir una sèrie de finalitats a tenir en compte:

- 1. La prevalença del dret a l'habitatge per sobre de l'ús eventual de l'habitatge per destinar-lo a l'habitatge turístic. Per tant, cal ordenar el nombre d'HUTs, de manera que no es causi un detriment significatiu del nombre d'habitatges destinats a habitatge principal.*
- 2. La preservació de la convivència veïnal i el caràcter social i residencial dels barris especialment dels barris que concentren més activitat a l'espai públic*
- 3. El manteniment de la mixtura entre activitats econòmiques en un teixit urbà divers.*
- 4. El respecte dels requeriments mediambientals i de sostenibilitat generals i de la qualitat de l'espai urbà.*

Aquestes mesures s'han adoptat tenint en compte la consagració del dret a l'habitatge de l'article 47 de la CE i, l'article 47 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, i en atenció a les circumstàncies particulars del municipi de Sitges, afectat especialment per la proliferació dels HUTs, les conseqüències directes de la qual han sigut l'especulació del mercat immobiliari, concentració de l'activitat en mans d'uns pocs, precarietat de l'allotjament a causa de l'augment dels preus i en conseqüència, detriment de l'Estat de benestar i l'empitjorament en l'estat de vida, sobretot, de la població més vulnerable.

S'ha constatat que els preus tan elevats al municipi de Sitges impedeixen als joves i a la gent amb recursos més baixos competir amb nous residents rics, en un procés que té tendència a la gentrificació així com l'alta rendibilitat dels habitatges turístics.

L'ocupació dels HUTs a Sitges és molt superior als habitatges, per la qual cosa es tracta d'una necessitat imperiosa de interès general regular el nombre d'habitatges d'ús turístic.

Vist l'anterior, i tornant a treure a col·lació la Sentència del Tribunal Suprem sec. 1ª, 19-11-2020, nº 1550/2020, rec.5958/2019, la qual estableix els següent: "...Siendo ello así, y puesto que el uso de las Viviendas de Uso Turístico puede sustraer del parque residencial previsto por el planificador para dar satisfacción al derecho de la vivienda de los ciudadanos, un numero determinado de viviendas para destinarlas al alojamiento turístico, uso completamente ajeno al residencial, no cabe desconocer que el planificador se halla legitimado e incluso obligado a promover la ordenación urbanística necesaria que concilie la satisfacción del derecho a la vivienda con el destino de determinadas viviendas al alojamiento turístico, sin que resulte razonable la alternativa de dejar en manos del mercado la decisión al libre albedrío de los propietarios de las viviendas, puesto que ello puede poner en peligro el derecho a la vivienda de los ciudadanos, y aquea por la insuficiencia del parque resultante, por el encarecimiento de los arrendamientos con una finalidad residencial".

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 4.1

4.2 Al·legació

S'al·lega que, degut que en un negoci inter vius el nou propietari rebrà l'habitatge sense títol habilitant, aquest hauria de tenir un dret d'adquisició preferent del títol habilitant, sense que hagi d'entrar a sorteig, sense que se'n pugui trobar exclòs en cas que el sorteig no li sigui favorable.

Valoració de l'al·legació

L'article 10 de l'Ordenança relatiu al procediment d'assignació de vacants per disposar de títol habilitant d'habitatge d'ús turístic, es va redactar de tal forma que sigui conforme a la Llei, observant en tot cas, els principis de transparència, concurrència, objectivitat, imparcialitat, publicitat, igualtat i no discriminació entre els participants, mitjançant un sorteig amb totes les mesures o garanties adequades per assegurar la seva legalitat. Per la qual cosa, el fet que un nou propietari tingues un dret preferent aniria no només en contra d'aquests principis sinó també en contra de la llibertat de competència, podent suposar un encariment de l'habitatge i del mateix HUT.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 4.2

4.3 Al·legació

Al·lega que el client al que representa té formalitzat un contracte d'arres amb promesa de venda subscrit en data 6 de març de 2021 i, per tant, previ a la publicació de l'Edicte de l'Ordenança. Això significa que els compradors amb qui va formalitzar el contracte van pactar les condicions de compravenda tenint en compte que adquirien un habitatge d'ús turístic amb títol habilitant. Si amb la nova Ordenança en vigor els compradors han d'adquirir l'habitatge amb el títol extingit, és possible que desisteixin de la compra per justa causa o que n'exigeixin la rebaixa del preu.

Valoració de l'al·legació

Aquesta Ordenança encara no està aprovada de forma definitiva. Una vegada hagi segut aprovada, l'entrada en vigor es produirà quan hagi transcorregut el termini que preveu la LRBRL (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 Provincial, per la qual cosa la transmissió inter vius que es va efectuar amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present Ordenança, no té efecte retroactiu.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 4.3

4.4 Al·legació

Es proposa la introducció de la Disposició Transitòria Tercera en l'Ordenança que prevegi el supòsit recollit a l'al·legat 4.3.

A més, demana la introducció d'un nou apartat a l'article 10 de l'Ordenança que prevegi el dret d'adquisició preferent del títol habilitant, en cas de la pèrdua del mateix en una transmissió inter vius, sense que sigui d'aplicació el sorteig previst en aquest article.

Valoració de l'al·legació

En virtut del principi de seguretat jurídica i, tenint en compte que es poden donar situacions particulars recollides a l'al·legat, es proposa introduir la Disposició Transitòria Tercera.

Vist l'anterior, la Disposició Transitòria Tercera, quedaria redactada de la següent forma: "Els habitatges d'ús turístic amb títol habilitant respecte dels quals s'hagués subscrit un contracte d'arres amb promesa de venda amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta ordenança, de manera que es pugui acreditar suficientment, podran transmetre l'habilitació de l'habitatge d'ús turístic (canvi de titularitat) sempre que la compravenda es formalitzi en escriptura pública en el termini màxim d'un any a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta Ordenança."

Per últim, quan a la introducció d'un nou apartat de l'article 10 de l'ordenança respecte al dret d'adquisició preferent, ja ha sigut contestada en l'al·legació 4, al·legat 4.2.

Conclusió: es proposa estimar l'al·legació 4.4.

ALEGACIÓ 5

Nom: Angel Miguel Aragunde Jabon

Registre d'entrada: E/009265-2021

Data: 20 d'abril de 2021

5.1 Al·legació

El que es disposa a l'Ordenança suposa un perjudici greu a la seva persona atès que en data 6 de març de 2021 va formalitzar un contracte d'arres amb promesa de venda i, per tant, previ a la publicació de l'Edicte de l'Ordenança. Això significa que els compradors amb qui va formalitzar el contracte van pactar les condicions de compravenda tenint en compte que adquirien un habitatge d'ús turístic amb títol habilitant. Si amb la nova Ordenança en vigor els compradors han d'adquirir l'habitatge amb el títol extingit, és possible que desisteixin de la compra per justa causa o que n'exigeixin la rebaixa del preu.

Valoració de l'al·legació

Aquesta al·legació ja ha sigut contestada amb anterioritat en l'al·legació 4, punt 4.3.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 5.1

ALEGACIÓ 6

Nom: Edifici Manhattan S.L

Registre d'entrada: E/009387-2021

Data: 21 d'abril de 2021

6.1 Al·legació

L'Ordenança reguladora dels HUT's no contempla el procediment per a actualitzar les llicències HUT, per a habitatges plurifamiliars que resultin de la segregació d'habitatges unifamiliars que ja desponien de llicència prèvia.

Valoració de l'al·legació

Amb la finalitat de complir amb la seguretat jurídica, es proposa introduir en l'Ordenança una Disposició Addicional.

Vist l'anterior, s'introduiria en l'Ordenança la Disposició Addicional, la qual quedaria redactada de la següent forma: "Aquells immobles que disposin d'habilitació com habitatge d'ús turístic que es trobin en una finca on no hi hagi divisió horitzontal, i posteriorment es procedeixi a efectuar la divisió horitzontal de la finca, mantindran l'habilitació com habitatge d'ús turístic sempre que es mantingui la titularitat de l'habitatge o es produeixi una transmissió en els termes establerts a l'Ordenança.

Cas que un immoble disposi d'habilitació com habitatge d'ús turístic i a causa de les obres que es puguin efectuar s'obtinguin més habitatges i/o diferents, únicament es mantindran les habilitacions en el mateix nombre d'habitatges que la disposessin originàriament, sempre que es mantingui la titularitat i sempre i quan no s'incrementi el nombre de places d'aquests habitatges en un màxim del 50% respecte de l'ocupació màxima recollida a la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge original."

Conclusió: es proposa estimar l'al·legació 6.1.

6.2 Al·legació

L'Ordenança reguladora omet la importància de la sostenibilitat dels habitatges d'ús turístics.

Valoració de l'al·legació

En primer lloc, la mercantil interessada a l'hora de presentar les al·legacions ha de concretar els motius de la impugnació sense que es pugui limitar a establir que l'Ordenança omet la importància de la sostenibilitat dels Habitatges d'ús turístics. Així doncs, no s'especifica de forma concreta que característiques o que requisits de sostenibilitat es podrien considerar importants per tenir en compte e incorporar a l'elaboració d'aquesta Ordenança i com s'haurien d'implantar i valorar.

En segon lloc, les Ordenances municipals ja preveuen bonificacions en matèria de sostenibilitat.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 6.2

6.3 Al·legació

L'Ordenança reguladora no contempla la situació actual de la COVID-19 que ha suposat la disminució i el tancament d'establiments hotelers i turístics i, en general de l'oferta turística.

Valoració de l'al·legació

En primer lloc, la pandèmia causada per COVID-19 no ha canviat el nombre d'habitatge d'ús turístic que disposen de llicència turística, que continua sent elevada, dificultant, per tant, l'accés a l'habitatge de molts col·lectius de persones. Per altra banda, s'ha de tenir en compte que, les normes neixen amb una vocació de permanència.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 6.3

ALEGACIÓ 7

Nom: Damián Peña Lournaga

Registre d'entrada: E/0099917-2021

Data: 27 d'abril de 2021

7.1 Al·legació

Es considera que l'estipulat en el text provisional de l'Ordenança lesiona drets i interessos legítims a l'hora de poder realitzar les operacions immobiliàries. Sol·licita que el text de l'Ordenança sigui merament provisional fins que no sigui de compliment efectiu.

Valoració de l'al·legació

En primer lloc, l'interessat a l'hora de presentar les al·legacions ha de concretar els motius de la impugnació sense que es pugui limitar a establir amb caràcter general que l'Ordenança lesiona drets i interessos legítims a l'hora de realitzar operacions immobiliàries, sense especificar que articles o conceptes mereixen especial atenció i revisió.

En segon lloc, aquesta Ordenança encara no està aprovada de forma definitiva i per tant encara no és aplicable. Una vegada hagi segut aprovada, l'entrada en vigor es produirà quan hagi transcorregut el termini que preveu la LRBRL (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 Provincial.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 7.1

ALEGACIÓ 8

Nom: Damián Peña Lournaga

Registre d'entrada: E/009932-2021

Data: 27 d'abril de 2021

8.1 Al·legació

Es sol·licita la plena revisió de l'Ordenança atès que la mateixa lesiona drets i interessos legítims, tenint en compte que les llicències turístiques no es traspassen entre persones sinó que són pròpies de la cosa (de l'immoble).

Valoració de l'al·legació

Com ja s'ha exposat anteriorment, se han de concretar els motius de la impugnació sense que es pugui limitar a establir amb caràcter general que l'Ordenança lesiona drets i interessos legítims i, sense especificar que articles o conceptes mereixen especial atenció i revisió.

Quant a que les llicències turístiques no es traspassen entre persones sinó que són pròpies de la cosa (de l'immoble), s'ha de tenir en compte el següent.

L'article 47 de la Constitució Espanyola estableix que els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu el dret a un

habitatge digne i adequat, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació.

Més enllà de la mateixa Constitució espanyola, la Declaració Universal de Drets Humans garanteix a cada persona en el seu article 25.1 el "dret a un nivell de vida adequat que li asseguri, així com a la seva família, la salut i el benestar, i especialment l'alimentació, el vestit, l'habitatge, l'assistència mèdica i els serveis socials necessaris". I el Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals el ratifica en el seu article 11.1 en reconèixer "el dret de tota persona a un nivell de vida adequat per a si i la seva família, incloses alimentació, vestit i habitatge, i a una millora contínua de les condicions d'existència. Els Estats Parts prendran mesures apropiades per a assegurar l'efectivitat d'aquest dret".

Per això, tant el mateix text constitucional com la normativa internacional vénen a establir l'obligació de les Administracions de promoure les condicions necessàries perquè tots tinguin accés a un habitatge digne i adequat.

D'altra banda, la funció social de la propietat, reconeguda en l'article 33.2 de la Constitució, permet que les lleis modulin el dret de propietat privada en funció dels interessos socials superiors, siguin públics o privats, de manera que mantenint la seva essència poden limitar-se mitjançant els instruments jurídics oportuns les facultats inherents a tal dret.

Dins d'aquesta dimensió de la funció social de l'habitatge és on s'ha de situar l'atorgament de llicències per HUT's. A l'hora d'atorgar el títol habilitant es té en compte l'interès de la persona per a realitzar aquesta activitat econòmica, no obstant això, sense perdre de vista que aquesta activitat es desenvoluparà en un lloc no previst per la mateixa, atès que l'habitatge compleix un objectiu totalment diferent, com és el de proporcionar allotjament de manera permanent, on les persones duen a terme la gran majoria de les seves activitats bàsiques de la vida diària, tenint a més un significat psicològic profund, més enllà del purament instrumental de recer. Raó per la qual mereix i obté una especial protecció per part dels poders públics.

Per tot això, quan desapareix l'interès de la persona a realitzar l'activitat econòmica de HUT, l'habitatge ha de tornar a la seva funció principal de residència, complint així amb el mandat constitucional del dret a un habitatge digne. És per aquesta raó que les llicències turístiques és traspassen entre persones i no són pròpies de la cosa (de l'immoble).

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 8.1

8.2 Al·legació

Es sol lícita que les llicències ja atorgades conserven la seva condició com a tal.

Valoració de l'al·legació

Si les llicències ja atorgades conserven la seva condició com a tal, aquest fet no només aniria en contra del procediment d'assignació de vacants previst a l'article 10 de l'Ordenança, sinó a més, aniria en contra de la llibertat de competència, podent suposar un encariment de l'habitatge i del mateix HUT.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 8.2

ALEGACIÓ 9

Nom: Damián Peña Lournaga

Registre d'entrada: E/010021-2021

Data: 28 d'abril de 2021

9.1 Al·legació

S'al lega que l'aprovació de l'Ordenança, i concretament l'article 42, suposaria un perjudici econòmic atès que en data 6 de març de 2021 va signar un contracte d'arres i que la firma de la compra venta es formalitzaria amb la posterioritat a l'entrada en vigor de l'Ordenança.

Valoració de l'al·legació

Aquesta al·legació ja està contestada en l'al·legació 4, punts 4.3 i 4.4.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 9.1

ALEGACIÓ 10

Nom: Damián Peña Lournaga en nom i representació de l'agrupació AICAT Garraf

Registre d'entrada: E/010256-2021

Data: 30 d'abril de 2021

10.1 Al·legació

S'al lega que l'Ordenança lesiona els seus drets i interessos legítims i s'exposa que l'agrupació que representa hauria d'estar invitada a participar en la elaboració de l'Ordenança.

Valoració de l'al·legació

Com ja s'ha exposat anteriorment, se han de concretar els motius de la impugnació sense que es pugui limitar a establir amb caràcter general que l'Ordenança lesiona drets i interessos legítims i, sense especificar que articles o conceptes mereixen especial atenció i revisió.

Quant a que l'agrupació de AICAT Garraf hauria d'estar invitada a participar en la Ordenança, es va realitzar la consulta pública prèvia a través del portal web de l'Ajuntament de Sitges entre els dies 14/03/2019 i 29/03/2019, sobre el projecte normatiu que es volia redactar i segons consta en l'informe certificat incorporat en l'expedient signat en data 05 d'abril de 2019, no hi ha hagut cap entrada en el registre oficial al respecte.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 10.1

ALEGACIÓ 11

Nom: Associació d'apartaments turístics de Barcelona (APARTUR)

Registre d'entrada: E/010711-2021

Data: 5 de maig de 2021

En data 30 d'abril de 2021 l'Associació d'apartaments turístics de Barcelona (APARTUR) va presentar mitjançant correu postal les al·legacions a l'Ordenança dels HUTS.

En data 5 de maig de 2021 APARTUR va presentar l'escrit de les al·legacions amb numero de registre d'entrada E/010711-2021 per mitjans telemàtics al Registre General de l'Ajuntament de Sitges.

Vist que l'Ordenança reguladora dels HUTs es publica al BOP i al Tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Sitges en data 17 de març de 2021 sent, per tant l'últim dia per presentar al legacions el dia 30 d'abril de 2021.

Vist l'article 14.2 a) de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, segons el qual, en tot cas, estan obligats a relacionar-se a través de mitjans electrònics amb les administracions públiques per efectuar qualsevol tràmit d'un procediment administratiu, almenys, els subjectes següents: **a) Les persones jurídiques.**

Vist l'article 68.4 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, segons el qual, si algun dels subjectes a què fa referència l'article 14.2 i 14.3 presenta la seva sol·licitud presencialment, les administracions públiques han de requerir l'interessat perquè la repari a través de la seva presentació electrònica. **A aquests efectes, es considera com a data de presentació de la sol·licitud aquella en què s'hagi dut a terme l'esmena.**

Vist l'article 29 d'ela Llei 39/2015, segons el qual els termes i terminis establerts en aquesta o en altres lleis obliguen les autoritats i el personal al servei de les administracions públiques competents per tramitar els afers, així com els interessats en aquests.

Vist que l'interessat, obligat a relacionar-se telemàticament amb l'Administració Pública, va presentar l'escrit de les al legacions en data 30 d'abril de 2021.

Vist que, en data 5 de maig de 2021, va tornar a presentar les mateixes, sent aquesta data la qual que s'ha de tenir en compte com a termini en el qual l'interessat ha presentat les al legacions.

Vist l'anterior, i tenint en compte que les al legacions s'haurien de presentar fins el dia 30 d'abril, l'escrit d'al legacions presentats contra l'Ordenança reguladora dels HUTS, està fora del termini.

No obstant l'anterior, i amb la finalitat de donar resposta a la ciutadania interessada, es procedeix a contestar a les mateixes.

11.1 Al·legació

S'al lega que aquesta Administració ha intentat reproduir la normativa catalana en matèria de turisme si bé extralimitant-se de les seves competències.

Valoració de l'al·legació

En primer lloc, els municipis tenen garantida l'autonomia local en la Carta Europea de l'Autonomia Local la qual estableix que, s'entén per autonomia local el dret i la capacitat efectiva de les Entitats locals d'ordenar i gestionar una part important dels assumptes públics, en el marc de la Llei, sota la seva pròpia responsabilitat i en benefici dels seus habitants.

A nivell Estatal, la trobem regulada als articles 139 i 140 de la Constitució Espanyola de 1978 . Per últim, l'article 4.1 a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril Reguladora del Regim Local ha vingut a proclamar la potestat reglamentaria i d'autoorganització dels municipis en la seva qualitat d'administracions públiques dins de l'autonomia local que els és atribuïda.

Aquesta potestat reglamentaria s'ha d'interpretar sota un principi de proximitat en la prestació dels serveis i satisfacció de les necessitats dins d'aquest àmbit basant en les diferents necessitats que tingui el municipi en funció de les seves característiques i peculiaritats històriques, demogràfiques, econòmiques, socials, climatològiques, entre altres.

I és el que s'ha dut a terme al municipi de Sitges amb l'Ordenança Reguladora dels habitatges d'ús turístic, regulant la matèria, dins de l'àmbit de l'autonomia local que té atribuïda i sempre amb els limitis que imposa la Llei, tenint en compte les peculiaritats, les necessitats i les característiques de la població sitgetana.

Per altra banda, tant el Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya, com la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, atribueixen la competència en aquesta matèria als municipis.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 11.1

11.2 Al·legació

S'al·lega que la creació d'un Registre de Turisme de HUT's és de la competència de la Generalitat, per la qual cosa l'Ordenança vulnera 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.

Valoració de l'al·legació

En primer lloc, l'article 68 lletra c) bis de la Llei 13/2002, de 21 de juny de turisme de Catalunya estableix que corresponen als ajuntaments, sense perjudici de les competències establertes per la legislació de règim local, les atribucions següents: la comunicació al Registre de Turisme de Catalunya de les altes i les baixes de l'activitat dels establiments d'allotjament turístic.

En segon lloc, l'article 131-3 punt 1) del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, estableix que correspon als ens locals la comunicació al Registre de turisme de Catalunya de les dades definitives de les altes i les baixes d'activitat dels allotjaments turístics, així com la comunicació de qualsevol modificació de les dades inscrites. La comunicació ha d'incloure les dades de l'article 131-2.1.a) d'aquest Decret.

A més hem de tenir en compte el punt IV del Preàmbul del Decret 75/2020, el qual estableix que, el control ex post dels requisits turístics és compartit entre els ens locals i l'Administració turística de la Generalitat en el marc de la col·laboració i la coordinació interadministrativa exigida per la Llei, i exerceixen la seva competència en la verificació del compliment dels requisits turístics dels allotjaments pel que fa a la seva adequació a les modalitats o categories, si escau.

Per tant, de la simple lectura dels mencionats articles es pot comprovar que aquesta previsió ja va ser abordada i considerada pel legislador autonòmic al recollir la necessitat dels ens locals de comptar amb el referit Registre.

Atès que materialment no seria viable regular els habitatges d'ús turístic, sobretot en matèria d'inspecció i control (com per exemple, aquells que exerceixen la seva activitat sense el corresponent títol habilitant amb tot el que això pot comportar) sense comptar amb un registre municipal que permeti tenir constància de l'operativitat d'aquests habitatges i la seva comunicació a la Generalitat.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 11.2

11.3 Al·legació

L'article 14 paràgraf segon, de l'Ordenança, pretén imposar als operadors una nova obligació d'acreditar mitjançant un registre que s'ha procedit a una correcta desinfecció de l'immoble entre els successius ocupants.

Valoració de l'al·legació

En primer lloc, la neteja és un servei de prestació obligatòria recollit a l'article 221-2 punt 2 del Decret 75/2020 a l'establir que els habitatges han d'estar suficientment moblats i dotats dels aparells i dels estris necessaris per ser ocupats immediatament, amb la finalitat de prestar un servei d'allotjament correcte en relació amb la totalitat de places que disposin, i tot en perfecte estat d'higiene.

Per altra banda i segons l'article 88 lletra o) de la Llei 13/2002, de 21 de juny de turisme de Catalunya, es considera infracció greu, a l'efecte de la present Llei, incórrer en deficiències manifestes en la prestació dels serveis, en el manteniment i la higiene dels establiments i en els serveis de neteja i reparació dels locals, les instal·lacions, el mobiliari i els utensilis.

Per tant, està totalment justificat exigir als propietari o a les empreses gestores que, en compliment de l'anterior, mantinguin un registre sobre la correcta neteja de l'immoble, perquè es pugui comprovar que el mateix es troba en tot moment en condicions d'higiene adequades, a més, tenint en compte la situació de la pandèmia actual produïda per COVID-19 (situació que es podria repetir al futur) que exigeix mesures higièniques més estrictes.

A més, aquestes condicions mínimes que garanteixen una determinada qualitat del producte en defensa i protecció dels drets del consumidors.

Per últim hem de treure a col·lació la Sentència del Tribunal Suprem (Contencios), sec. 3ª, S 24-09-2019, nº 1237/2019, rec. 2861/2018: "4.- Una normativa reguladora de los alojamientos en la modalidad de vivienda de uso turístico, como la prevista en los artículos 7 a 12 del Decreto de la Junta de Castilla y León 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León, que establecen determinados requisitos sobre las condiciones de habitabilidad, salubridad, higiene y confortabilidad de los establecimientos y fija estándares mínimos en la prestación de los servicios de hospedaje, no resulta contraria a lo dispuesto en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y al artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado."

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 11.3

11.4 Al·legació

L'article 15 de l'Ordenança pretén imposar als operadors una nova l'obligació d'instal·lar un rètol de l'activitat en l'exterior, imposant a més, el pagament d'una taxa municipal per la instal·lació d'aquest.

Valoració de l'al·legació

Aquesta al·legació ja ha sigut contestada amb anterioritat en l'al·legació 2, punt 2.2.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 11.4

11.5 Al·legació

L'article 17 de l'Ordenança, pretén imposar als operadors una nova l'obligació de respondre en termini no superior a 30 minuts a qualsevol requeriment.

Valoració de l'al·legació

Aquesta al·legació ja ha sigut contestada amb anterioritat en l'al·legació 2, punt 2.3.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 11.5

11.6 Al·legació

L'article 22, paràgraf segon i tercer, de l'Ordenança, pretén imposar als operadors una nova obligació d'informar sobre una suposada prohibició d'organitzar festes o sobre les obligacions de dipòsit de residus i escombraries.

Valoració de l'al·legació

Sobre l'obligació d'informar de la prohibició d'organitzar festes o sobre les obligacions de dipòsit de residus i escombraries, es tracta d'evitar que aquestes situacions poden desembocar no només en sancions per els propietaris sinó, sobre tot, mantenir un bon ambient veïnal de convivència.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 11.6

11.7 Al·legació

L'Ordenança envaeix competències i vulnera la normativa d'activitats. Aquesta invasió i vulneració de la normativa es produeix perquè l'Ordenança ignora i fa cas omís de la Llei 18/2020, de 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica, aprovada abans de l'aprovació inicial de l'Ordenança dels HUT.

Valoració de l'al·legació

*En primer lloc, encara que la Llei 18/2020, de 28 de desembre, s'aplica als establiments en què s'exerceix una activitat, s'ha de tenir en compte la **normativa sectorial de l'activitat que fixi requisits específics sobre l'establiment, que s'han d'aplicar preferentment.***

En aquest sentit tant la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya com el Decret 75/2020 estableix que els ens locals exerciran les seves competències en matèria d'intervenció administrativa d'activitats i de compliment de la legalitat infringida sense perjudici de sol·licitar la col·laboració de l'Administració turística de la Generalitat de Catalunya, segons els principis de coordinació i col·laboració exigits a les administracions públiques.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 11.7

11.8 Al·legació

L'article 11 de l'Ordenança, en el qual es pretén regular l'obligació de comunicació prèvia de l'activitat en termes contraris a la legislació aplicable. En aquest sentit, el règim d'intervenció administrativa de l'activitat dels HUT, és el de la comunicació regulat a l'article 32 de la Llei 18/2020, de 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica, en relació amb l'Annex I d'aquesta.

Valoració de l'al·legació

Quant al règim d'intervenció, la Ordenança reguladora dels HUT's recull el mateix règim que estableix la llei.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 11.8

11.9 Al·legació

28

Aquesta al·legació ja ha sigut contestada amb anterioritat en l'al·legació 3, al legat 3.5.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 11.13

11.14 Al·legació

S'al·lega que l'Ordenança vulnera el lliure accés a l'activitat econòmica i al seu exercici:

1. Respecte del requisit de donar resposta en màxim de 30 minuts a requeriments.
2. Respecte de l'exigència discriminatòria d'una pòlissa de assegurança de responsabilitat civil de 300.000 euros.
3. Respecte de la resta de la documentació que s'exigeix amb la comunicació d'inici d'activitat.
4. Respecte de l'obligació d'acreditar la correcta desinfecció de l'immoble.
5. Respecte de l'exigència d'un rètol informatiu a l'exterior de l'habitatge.

Valoració de l'al·legació

En primer lloc, APARTUR, torna a reproduir en aquest segon punt la majoria de les al·legacions que ja van ser exposades en el punt anterior.

En segon lloc, APARTUR al·lega la vulneració de l'article 10.2 de la Directiva 2003/126. Cal destacar que aquesta Directiva regula **els mètodes d'anàlisis per a determinar els components d'origen animal a l'efecte del control oficial dels pinsos**.

Vist que, les al·legacions presentades per part de la interessada versen sobre l'Ordenança d'habitatges d'ús turístic de Sitges, aquesta administració entén que, s'ha produït un error, volent-se referir realment a la Directiva 2006/123 relativa a serveis en el mercat interior. Per tant:

1. Respecte del requisit de donar resposta en màxim de 30 minuts a requeriments.
- Aquesta al·legació ja ha sigut contestada amb anterioritat en l'al·legació 2, punt 2.3.
2. Respecte de l'exigència discriminatòria d'una pòlissa de assegurança de responsabilitat civil de 300.000 euros.
- Aquesta al·legació ja ha sigut contestada amb anterioritat en l'al·legació 2, punt 2.1.
3. Respecte de la resta de la documentació que s'exigeix amb la comunicació d'inici d'activitat.
- Aquesta al·legació ja ha sigut contestada amb anterioritat en l'al·legació 11, punt 11.9.
4. Respecte de l'obligació d'acreditar la correcta desinfecció de l'immoble.
- Aquesta al·legació ja ha sigut contestada amb anterioritat en l'al·legació 11, punt 11.3.
5. Respecte de l'exigència d'un rètol informatiu a l'exterior de l'habitatge.
- Aquesta al·legació ja ha sigut contestada amb anterioritat en l'al·legació 2, punt 2.2.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 1.14.

11.15 Al·legació

S'al lega de forma genèrica, la improcedència del Capítol II de l'Ordenança relatiu a la zonificació.

Valoració de l'al·legació

Primer, en aquest tercer punt APARTUR, té la càrrega de concretar els motius de impugnació sense que pugui limitar-se a referir que el Capítol II de l'Ordenança és improcedent i impropï per recollir qüestions regulats en el POUM.

Segon, no especifica de manera concreta aquelles parts de l'Ordenança que es mereixen una especial revisió per part d'aquesta Administració o poguessin tenir alguna incidència o repercussió important sobre aquesta.

Únicament realitza consideracions vagues i imprecises sobre els articles 5, 6, 7 i 9 de l'Ordenança, al legant que vénen a reproduir els articles 9.10 i 11 de la Modificació puntual de POUM (XLVII), en tant que en primer lloc es ferm, i per altra banda, no vulnera cap normativa o precepte legal ni perjudica el dret de cap tercer.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 1.15.

11.16 Al·legació

S'al lega que el procediment d'assignació de vacants no s'ajusta al dret atès que difereix i retarda l'eficàcia immediata que la Llei atribueix a la comunicació.

Valoració de l'al·legació

La regulació de l'Ordenança està vinculada a un numerus clausus de llicències que busca una major transparència d'aquestes. Per això, no es discuteix el moment inicial de les mateixes sinó el moment de la seva extinció, donant preferències als habitatges, amb la finalitat de garantir el dret a un habitatge digne.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 1.16

11.17 Al·legació

S'al lega la improcedència del Capítol V de l'Ordenança relatiu al regim sancionador

Valoració de l'al·legació

En primer lloc, no és contrari a dret que l'Ordenança reculli i és faci seves i adapti disposicions de rang superior. Com s'indica a l'escrit, és recullen, però no és contradiuen o oposen als esmentades normes de rang superior; motiu pel qual són previsions perfectament legals.

En segon lloc, sobre que aquest "Ajuntament manca de competències i de capacitat per a crear per via de ordenança tipus d'infractors i sancions" s'ha tenir en compte el següent.

Sobre les competències que ostenten els municipis per a exercir la potestat sancionadora, reconeguda en l'art. 4.1 f) de la LRBRL i preveure, dins de les ordenances, un quadre de infraccions i sancions, s'ha de tenir en compte la Sentència del Tribunal Constitucional 132/2001 segon la qual:

"(...) la exigencia de ley para la tipificación de infracciones y sanciones ha de ser flexible en materias donde, por estar presente el interés local, existe un amplio campo para la regulación

municipal y siempre que la regulación local la apruebe el Pleno del Ayuntamiento. Esta flexibilidad no sirve, con todo, para excluir de forma tajante la exigencia de ley. Y ello porque la mera atribución por ley de competencias a los Municipios (...) no contiene en sí la autorización para que cada municipio tipifique por completo y según su propio criterio las infracciones y sanciones administrativas en aquellas materias atribuidas a su competencia. No hay correspondencia, por tanto, entre la facultad de regulación de un ámbito material de interés local y el poder para establecer cuándo y cómo el incumplimiento de una obligación impuesta por Ordenanza Municipal puede o debe ser castigada. La flexibilidad alcanza al punto de no ser exigible una definición de cada tipo de ilícito y sanción en la ley, pero no permite inhibición del legislador.”

“Del artículo 25.1CE (principio de legalidad) derivan dos exigencias mínimas (...). En primer término, y por lo que se refiere a la tipificación de infracciones, corresponde a la Ley la fijación de los criterios mínimos de antijuridicidad conforme a los cuales cada Ayuntamiento puede establecer tipos de infracciones; no se trata de la definición de tipos – ni siquiera de la fijación de tipos genéricos de infracciones luego completables por medio de Ordenanza Municipal- sino de criterios que orienten y condicionen la valoración de cada municipio a la hora de establecer los tipos de infracción. En segundo lugar, y por lo que se refiere a sanciones, del artículo 25.1 CE deriva la exigencia, al menos, de que la ley reguladora de cada materia establezca las clases de sanciones que pueden establecer las ordenanzas municipales; tampoco se exige aquí que la ley establezca una clase específica de sanción para cada grupo de ilícitos, sino una relación de las posibles sanciones que cada Ordenanza Municipal puede predeterminar en función de la gravedad de los ilícitos administrativos que ella misma tipifica.”

L'anterior, va motivar la posterior adaptació de la LBRL a aquesta nova realitat, per la qual cosa, sense perjudici del que les lleis estatals i sectorials disposin respecte als municipis, es va incorporar ex novo a aquesta Llei el Títol XI (arts. 139 a 141 LRBRL), sobre la tipificació de les infraccions i sancions per les Entitats Locals en determinades matèries.

Així mateix, El Tribunal Suprem va aclarir que els dos pols de la potestat sancionadora municipal, igual que passa amb la regulació substantiva de les ordenances en aspectes no sancionadors, són l'autonomia local i el principi de legalitat interpretat de manera flexible.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 1.17

ALEGACIÓ 12

Nom: Àrea Pública Abogadas S.L

Registre d'entrada: E/010303-2021

Data: 30 d'abril de 2021

12.1 Al·legació

Els articles 40 i 42 de l'Ordenança excedeixen del que preveu la Llei que l'habilita, que es la Llei de Turisme de Catalunya.

Valoració de les al·legacions

Aquesta al·legació ja ha sigut contestada amb anterioritat en l'al·legació 11, punt 11.1.

Conclusió: es proposa desestimar l'al·legació 12.1

PRIMER.- Estimar íntegrament les al·legacions presentades pel Grup Municipal Ciutadans de Sitges, referent al punt 2.5, pel Grup Municipal de Junts per Sitges, en relació als punts 3.1, 3.7; 3.10; 3.14; 3.15; 3.17; 3.18, i per la mercantil Edifici Manhattan, S.L. en relació al punt 6.1., segons el prescrit en l'informe jurídic de valoració de les al·legacions emès en data 9 de juny de 2021.

SEGON.- Estimar parcialment les al·legacions presentades pel Grup Municipal Junts per Sitges, en relació als punts 3.6; 3.9; 3.16, i per la Sra. Raquel Domínguez, en nom i representació de Manuel Aragunde Jabón, en relació al punt 4.4, segons el prescrit en l'informe jurídic de valoració de les al·legacions emès en data 9 de juny de 2021.

TERCER.- Desestimar la resta de les al·legacions.

QUART.- Aprovar definitivament l'Ordenança municipal reguladora dels Habitatges d'Ús Turístics de Sitges que s'adjunta a l'Annex I

CINQUÈ.- Publicar l'acord d'aprovació definitiva de l'Ordenança i, publicar íntegrament el text de l'Ordenança al Butlletí Oficial de la Província, inserir-se al tauler d'anuncis de la Corporació i anunciar al DOGC la referencia del BOP en que s'hagi publicat íntegrament el text. posteriorment al Tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Sitges.

SISÈ.- Notificar a l'Administració de l'Estat i a la Generalitat de Catalunya, en el termini de 15 dies, l'acord d'aprovació definitiva de l'ordenança i còpia íntegra i fefaent de la mateixa.

Procedeix continuar la tramitació, recavant l'informe preceptiu de Secretaria i/o la fiscalització de la Intervenció, si s'escau.

Annex I

ORDENANÇA REGULADORA DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC DE SITGES

Índex

Preàmbul

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.

Capítol II.- Zonificació

Article 5.- Delimitació de les zones de regulació.

Article 6.- Regulació per a l'àmbit A.

Article 7.- Regulació per a l'àmbit B.

Article 8.- Regulació per a l'àmbit C.

Article 9.- De la publicació de dades i els seus efectes.

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

Article 10.- Procediment d'assignació de vacants per a disposar de títol habilitant d'habitatge d'ús turístic

Article 11.- Obligació de comunicació prèvia a l'Ajuntament.

Article 12.- Documentació que ha d'acompanyar a la comunicació prèvia.

Capítol IV.- Obligacions dels propietaris i persones físiques o jurídiques gestores dels habitatges d'ús turístic

Article 13.- Ocupació de l'habitatge d'ús turístic.

Article 14.- Serveis dels habitatges d'ús turístic.

Article 15.- Rètol informatiu.

Article 16.- Telèfon de contacte (24 hores)

Article 17.- Obligació de respondre als requeriments dels serveis d'inspecció municipals

Article 18.- Servei d'assistència i manteniment de l'habitatge d'ús turístic.

Article 19.- Obligació de comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificació de les dades.

Article 20.- Obligació de disposar de fulls de queixa, reclamació o denúncia.

Article 21.- Obligació d'informar sobre l'estada de les persones allotjades.

Article 22.- Obligació de vetllar per tal que no es produeixin conductes incíviques o molèsties al veïnat.

Article 23.- Obligacions en cas d'incompliment de les normes bàsiques de convivència per part de les persones usuàries.

Article 24.- Responsabilitat solidària per no adoptar mesures preventives.

Article 25.- Condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi.

Article 26.- Control periòdic de l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

Capítol V.- Règim sancionador.

Article 27.- Classificació de les infraccions.

Article 28.- Faltes lleus.

Article 29.- Faltes greus.

Article 30.- Faltes molt greus.

Article 31.- Mesures cautelars.

Article 32.- Sancions.

Article 33.- Graduació.
Article 34.- Concurrencia de sancions.
Article 35.- Procediment sancionador.
Article 36.- Supòsits de doble regulació d'una consulta.
Article 37.- Rebaixa de la sanció si es paga de manera immediata.
Article 38.- Tancament d'HUTs per incompliment dels requisits establerts.
Article 39.- Prescripció i caducitat.
Capítol VI.- Transmissió, caducitat i revocació dels títols habilitants per a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.
Article 40.- Transmissió del títol habilitant d'habitatge d'ús turístic.
Article 41.- Trasl·lat.
Article 42.- Extinció dels títols habilitants d'habitatge d'ús turístic.
DISPOSICIÓ ADDICIONAL
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA
DISPOSICIÓ FINAL
ANNEX I. RÈTOL INFORMATIU
1. Característiques i format del rètol
2. Disseny i característiques del rètol identificador
ANNEX II. PLÀNOL DELS ÀMBITS A, B I C

Preàmbul.

La nostra vila desperta molt d'interès a nivell nacional i internacional des del punt de vista turístic gràcies, entre altres factors, a la seva aposta per la qualitat en infraestructures i oferta turístiques. Això ha suposat un reclam per diferents col·lectius, que veuen en el municipi un indret ideal per relaxar-se i gaudir de la seva gran riquesa històrica, gastronòmica, arquitectònica i cultural.

Aquesta situació, tot i que positiva en molts aspectes, fa que cada cop hi hagi una major oferta turística de pernoctació, hotels, càmpings, apartaments turístics i, darrerament, els habitatges d'ús turístics, que en els darrers anys han proliferat a Sitges, al igual que a la resta de Catalunya, de manera exponencial.

Per les seves característiques, els habitatges d'ús turístic atrauen un públic diferent al dels hotels i permeten repartir millor a tot el territori la riquesa generada pel turisme. Tanmateix, la seva rapidíssima implantació ha produït alguns episodis d'excessiva concentració que ha provocat conflictes de convivència, superació de la capacitat de determinats equipaments públics, i donen lloc a la necessitat de regular aquest fenomen per preservar els usos residencials.

No obstant l'anterior, el marc legal que va introduir i regular per primer cop en el nostre ordenament jurídic els habitatges turístics, els Decrets 183/2010, de 23 de novembre, el 164/2010, de 9 de novembre, derogats pel Decret 159/2012 de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, de la Generalitat de Catalunya, posteriors a l'aprovació del POUM, no constituïen un marc legal clar que regulés específicament aquest ús i el funcionament d'aquest tipus d'activitat. Per aquest motiu, l'Ajuntament de Sitges va tramitar la Modificació puntual del Pla d'Ordenació urbanística municipal (XLVII) relatiu a la regulació de l'ús d'habitatges d'ús turístic, en mèrits de la qual es van introduir les condicions a la tipologia específica de l'habitatge turístic, no recollida a l'ús d'habitatge de les normes urbanístiques del POUM, regulant l'ús turístic dels habitatges i establint una regulació

per a racionalització de la implantació dels habitatges d'ús turístic al municipi de Sitges, per tal d'evitar incidències negatives en la qualitat de vida dels ciutadans.

Però aquesta regulació urbanística s'ha de complementar amb una Ordenança que ordeni els diversos aspectes d'aquest fenomen turístic que cal adaptar, tant a les darreres novetats legislatives que s'han produït, com a les noves necessitats del sector, originades pel seu extraordinari dinamisme i evolució. Concretament, cal recollir l'actual marc regulador d'aquesta tipologia d'oferta turística, constituït pel vigent Decret 75/2020, de 4 d'agost de Turisme de Catalunya, que ha derogat l'esmentat Decret 159/2012.

Certament, tal i com s'esposa en el Preàmbul de dita norma, el control ex post dels requisits turístics d'aquests habitatges és compartit entre els ens locals i l'Administració turística de la Generalitat, en el marc de la col·laboració i la coordinació interadministrativa exigida per la llei. I en aquesta línia, el títol III del Decret 75/2020 reconeix la competència sancionadora en matèria turística dels municipis, d'acord amb la Llei de turisme i la normativa de règim local, equiparant la capacitat sancionadora de totes dues administracions turístiques amb competències en la matèria (Generalitat i ajuntaments).

Igualment els ajuntaments poden establir procediments de control periòdic de l'activitat d'habitatge d'ús turístic en els termes, els terminis i les condicions que estableixin en les ordenances respectives. I, en cas que resultin desfavorables, els controls periòdics poden comportar l'extinció del títol habilitant.

En relació a la fonamentació jurídica de l'ordenança, aquesta es troba, en primer lloc, en la Constitució de 1978, que estableix en matèria de drets, deures i garanties, que "correspon als poder públics promoure les condicions per tal que la llibertat i igualtat de l'individu i dels grups en què s'integra siguin reals i efectius, i també remoure els obstacles que n'impedeixin o en dificultin la plenitud". En aquest mateix sentit, l'Estatut d'autonomia de Catalunya.

D'altra banda, els articles 139 a 141 de la Llei 7/1985, de 7 d'abril, reguladora de les bases de règim local, introduïts per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, recullen també, expressament, un títol competencial en virtut del qual s'estableix la possibilitat que els ajuntaments per a l'adequada ordenació de les relacions socials d'interès local i de l'ús dels seus serveis, equipaments, infraestructures, instal·lacions i espais públics, en defecte de normativa sectorial específica, puguin establir els tipus de les infraccions i imposar sancions per incompliment de deures, prohibicions o limitacions.

Totes aquestes previsions configuren una cobertura legal suficient per complir la reserva legal del mandat de tipificació, i donar resposta complerta a l'article 25.1 de la Constitució espanyola. També s'adapta perfectament a les estipulacions contingudes a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i el Decret 75/2020, de 4 d'agost.

La reserva al municipi d'aquestes competències en matèria d'habitatge, en general, i d'habitatges d'ús turístic, en particular, comporta, l'atribució a aquell de la possibilitat, no sols de subjectar l'inici de l'exercici de l'activitat a la prèvia obtenció de llicència, sinó que també permet que el municipi implanti limitacions en la manera de prestació de l'activitat. Així, el règim d'atorgament, utilització, modificació i extinció de les llicències municipals s'ajustarà a les seves normes específiques, establertes mitjançant la corresponent Ordenança Municipal, d'acord amb la normativa

autonòmica i estatal, en el seu cas, de la matèria. I en aquest context, el propi ROAS preveu que es puguin limitar les transmissions de llicències quin número de les que es puguin atorgar es trobi limitat, així com quan s'hagin atorgat tenint en compte les característiques particulars del subjecte autoritzat, circumstàncies que es donen en l'activitat objecte d'aquesta ordenança.

Aquesta previsió, alhora, impedeix, en un municipi com Sitges, considerat com un àrea de demanda residencial forta i acreditada, l'especulació i facilita l'accés de tercers a aquestes llicències, impedit-ne l'especulació i la concentració dels esmentats títols habilitants.

Finalment, la motivació d'aquesta Ordenança no pot obviar l'impacte que té aquesta activitat en el dret fonamental a l'habitatge de tots els ciutadans i ciutadanes, sent Sitges un municipi on l'accés a l'habitatge ha esdevingut un problema endèmic, complex, i que s'ha d'afrontar des de diferents perspectives; inclosa, i molt especialment, la dels habitatges d'ús turístic. La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ja parla del fet que l'habitatge era i és una de les preocupacions més importants per a la ciutadania catalana, que veu com d'anys ençà els preus d'aquest bé de primera necessitat han augmentat molt pel damunt del seu salari, cosa que ha obligat a les famílies, en el millor dels casos, a endeutar-se fins a límits que posen en perill llur capacitat de consum, amb terminis d'amortització dels préstecs cada cop més llargs i subjectes als riscos i les incerteses davant canvis futurs, ja siguin laborals, familiars o de tipus d'interès. A Catalunya i especialment a Sitges l'oferta d'habitatges de lloguer és manifestament insuficient, i, amb més, no és competitiva, atès que les rendes són elevades en comparació amb les quotes hipotecàries a llarg termini. En conseqüència, cada cop més els sectors socials sensibles, com els joves, la gent gran, els immigrants i les persones en situació de risc, pateixen situacions d'exclusió del dret a l'habitatge. Així, la Llei del Dret a l'habitatge estableix els supòsits en què s'ha de considerar incompleta la funció social de la propietat i que requereixen una reacció pública per a resoldre les situacions irregulars que es produeixen, la gravetat de les quals es mostra en termes d'afectació de drets fonamentals i del context social i urbà. En aquest sentit, i sense criminalitzar, ni remotament aquesta tipologia d'activitat, no podem obviar que la Llei del dret a l'habitatge considera el Habitatges d'ús turístic com un ús anòmal del mateix, instant a les administracions competents a intervenir.

Certament, l'entrada en vigor el 9 d'abril del 2008 de la Llei del Dret a l'habitatge posa en evidència al nostre país el conflicte entre una concepció contraposada de l'habitatge: l'habitatge entès com un dret fonamental i l'habitatge entès com un factor productiu de la principal activitat econòmica del país. Més d'una dècada després, tots els operadors jurídics i tots els estaments de l'estat de dret coincideixen en que si només es veu l'habitatge com un factor productiu de la principal activitat econòmica del país, s'incorre en una excessiva mercantilització dels drets fonamentals, perquè el que està passant amb l'habitatge és una cosa extraordinària: ser l'objecte de la inversió dels excedents econòmics; el que provoca que s'estigui utilitzant l'habitatge com si fos un valor borsari. I aquesta mercantilització sense cap limitació de l'habitatge implica que aquest estigui sotmès únicament a les regles del mercat, el que ha provocat una escalada de preus en els darrers anys que està fent difícil, per no dir quasi impossible, poder exercir l'habitatge com a dret. En aquest context, les administracions públiques han de vetllar, per imperatiu constitucional, per la tutela d'aquest dret fonamental, i no poden inhibir-se en favor, exclusivament, de les regles del mercat.

I aquesta apreciació no és subjectiva o circumstancial. En aquest sentit, la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la

Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge, enumera a Sitges al seu annex com un dels municipis inclosos dins la declaració transitòria d'àrees amb mercat d'habitatge tens.

Recordem que l'article 2 de l'esmentada norma estableix com a requisit per a estar considerat com àrea amb mercat d'habitatge tens que els municipis estiguin especialment en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti d'accedir-hi a tota la població.

Aquesta circumstància s'ha fet palesa de manera molt severa i colpidora, entre d'altres exemples, en la darrera convocatòria municipal d'ajuts al lloguer 2020-2021, que ha hagut de derivar, amb més, en la tramitació i aprovació d'una concessió directa d'ajuts al pagament del lloguer a un nombre altíssim de persones que quedaven excloses de l'esmentada convocatòria per no justificar, ni tan sols, ingressos iguals als imports de les rentes de lloguer.

Per acabar, aquesta Ordenança s'estructura en 42 articles, una Disposició Addicional, tres Disposicions Transitòries i una Disposició Final, així com incorpora dos annexes, on es regulen els Rètols informatius i el Plànol dels àmbits A, B i C .

Capítol I.- Disposicions Generals

Article 1.- Finalitat de l'Ordenança.

La present Ordenança té com a finalitat regular les obligacions dels propietaris i les persones físiques o jurídiques gestores dels habitatges d'ús turístic del municipi de Sitges, tant pel que fa a la formalització de la comunicació prèvia de l'activitat a l'Ajuntament, com pel que fa al compliment de les obligacions que aquestes persones hauran d'assumir, als efectes de prestar un servei de qualitat.

Les obligacions previstes en aquesta Ordenança es fixen en desenvolupament del que ja regula la normativa aplicable a Catalunya per raó de la matèria, és a dir, la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme i el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

Article 2.- Fonaments legals.

1. Tal i com s'ha indicat a l'article anterior, aquesta Ordenança es dicta en desenvolupament de la normativa aplicable en matèria d'habitatges d'ús turístic vigent a Catalunya.
2. Per altra banda, la present Ordenança s'ha elaborat de conformitat amb els articles 139 a 141 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, mitjançant el qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya i la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya.

3. L'establert a l'apartat anterior s'entén sens perjudici de les altres competències i funcions atribuïdes als ajuntaments per la normativa de règim local, tant estatal com catalana, així com a la legislació sectorial aplicable.

Article 3.- Àmbit d'aplicació objectiva.

1. Aquesta Ordenança s'aplica a tot el terme municipal de Sitges.
2. Concretament aquesta Ordenança és d'aplicació a tots els habitatges del municipi que són cedits pel seu propietari, directa o indirectament, a tercers, i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya i la present Ordenança.
3. Els habitatges d'ús turístic es cedeixen sencers, i no se'n permet la cessió per estances.
4. Als efectes del Decret 75/2020 així com d'aquesta Ordenança, es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.

Article 4.- Àmbit d'aplicació subjectiva.

1. La present Ordenança s'aplica als propietaris i a les persones físiques o empreses gestores dels habitatges d'ús turístic de Sitges, de tal forma que l'incompliment de les obligacions previstes en aquesta genera una responsabilitat de caràcter solidari, a menys que la pròpia Ordenança estableixi alguna obligació de forma exclusiva per a propietaris o per a persones físiques o empreses gestores, cas aquest últim en que la responsabilitat per incompliment serà individual.
2. Per altra banda, la conducta i les obligacions que hagin de mantenir i assumir els usuaris dels habitatges d'ús turístic de Sitges es regulen a través d'aquesta Ordenança i a través de l'Ordenança municipal de Civisme de l'Ajuntament de Sitges.
[http://ajuntament.sitges.cat/content/CTS_Dades/Normatives/OrdenancesMunicipals/5_1_OrdenancaCivisme\(1\).pdf](http://ajuntament.sitges.cat/content/CTS_Dades/Normatives/OrdenancesMunicipals/5_1_OrdenancaCivisme(1).pdf)
3. Als efectes de portar un control dels habitatges d'ús turístic existents a Sitges, l'Ajuntament disposarà d'un registre a aquest efecte que haurà de gestionar i actualitzar. Així mateix, l'Ajuntament establirà mecanismes de comunicació permanent amb la Direcció General de Turisme de la Generalitat de Catalunya, als efectes de comunicar-li els canvis que es produeixin al referit registre municipal.
4. El Registre d'habitatges d'ús turístic donarà compliment a les disposicions contingudes en el Reglament General de Protecció de Dades (Reglament UE 2016/679), i en la Llei Orgànica 3/2018 de Protecció de Dades Personals i Garantia dels Drets Digitals, així com en altres que en el futur puguin promulgar sobre aquesta matèria, pel que fa al tractament i arxiu de les dades en ell contingudes.

Capítol II.- Zonificació

Article 5.- Delimitació de les zones de regulació.

Segons el Planejament vigent, es defineixen tres zones on es regula l'establiment d'habitatges d'ús turístic:

- **Àmbit A:** format pel Nucli antic, Sant Sebastià, Sant Crispí-Sínia Morera-Oasis i Aiguadolç -la Marina-Port. Està delimitat pel l'Avinguda Sofia, la línia del ferrocarril, fins la platja d'Aiguadolç i punta Gaviota.
- **Àmbit B:** format per la resta de barris, el nuclis del Garraf i les Botigues-Rat Penat.
- **Àmbit C:** correspon al sòl no urbanitzable.

Article 6.- Regulació per a l'àmbit A.

El número d'habitatges d'ús turístic permesos a l'àmbit A correspondrà, com a màxim, a un 10% dels habitatges totals de l'àmbit, sempre que no es superi el 9% del conjunt d'habitatges del municipi.

Article 7.- Regulació per a l'àmbit B.

El número d'habitatges d'ús turístic permesos a l'àmbit B correspondrà, com a màxim, a un 7% dels habitatges de l'àmbit, sempre que no es superi el 9% del conjunt d'habitatges del municipi.

Article 8.- Regulació per a l'àmbit C.

El número d'habitatges d'ús turístic permesos a l'àmbit C correspondrà al que resulti del nombre màxim d'habitatges del Catàleg de Masies.

Article 9.- De la publicació de dades i els seus efectes.

Als efectes de la presentació de noves sol·licituds conforme al capítol III d'aquesta Ordenança, i pel correcte coneixement de tots aquells interessats del nombre d'habitatges d'ús turístic permesos a cada àmbit, l'Ajuntament de Sitges publicarà anualment el nombre d'habitatges totals i el nombre d'habitatges d'ús turístic vacants a cada àmbit.

Aquesta informació es publicarà durant el primer semestre de cada any i farà referència a les dades tancades a 31 de desembre de l'any immediatament anterior.

En el termini màxim de dos mesos des de l'esmentada publicació l'ajuntament haurà d'iniciar el procediment d'assignació de vacants mitjançant el procediment regulat a l'article següent.

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

Article 10.- Procediment d'assignació de vacants per a disposar de títol habilitant d'habitatge d'ús turístic.

1. Per accedir a la possibilitat de disposar d'habilitació d'habitatge d'ús turístic caldrà presentar una sol·licitud a l'ajuntament:
 - Sol·licitud per a poder accedir a la possibilitat de poder disposar d'habilitació com habitatge d'ús turístic (segons model pendent d'aprovació).

2. Per al primer procediment d'assignació de vacants, el termini de presentació de sol·licituds s'obre en el moment de la publicació de la present ordenança i es tancarà passat el termini d'un mes des de d'endemà de la publicació de les dades a que fa referència l'article 9 de la present ordenança.

Les sol·licituds presentades amb posterioritat a l'esmentat termini es tindran en compte per a la propera convocatòria.

Per als següents procediments d'assignació de vacants, el termini de presentació de sol·licituds serà des de l'endemà de la finalització del termini de presentació de sol·licituds de l'anterior convocatòria, fins passat un mes des de la publicació de les dades d'aquell any a que fa referència l'article 9.

3. Totes les sol·licituds presentades dins l'anterior termini es numeraran del número 1 en endavant per estricte ordre d'entrada al registre general de l'Ajuntament de Sitges.
4. Només s'admetrà una sol·licitud per habitatge. En el supòsit que es pressentin dues o més sol·licitud per habitatge, només serà admesa la primera sol·licitud.
5. Cas que el nombre de peticions sigui inferior o igual al nombre d'habilitacions disponibles o vacants es comunicarà als peticionaris aquest fet per tal que procedixin a presentar la corresponent comunicació prèvia d'inici, de conformitat al que disposa l'article 11.

Cas que el nombre de peticions superi el nombre d'habilitacions disponibles es procedirà a efectuar un sorteig entre les sol·licituds presentades i acceptades per accedir a la possibilitat de disposar d'habilitació.

6. L'ajuntament publicarà el llistat de sol·licituds admeses i excloses, i s'obrirà un període d'al·legacions de 10 dies.
7. Un cop resoltes les possibles al·legacions, l'esmentat llistat esdevindrà definitiu i s'assignarà a cada sol·licitud admesa un número pel sorteig, número que vindrà determinat per estricte ordre del registre d'entrada de l'Ajuntament.
8. Les sol·licituds que arribin fora de termini formaran part de la propera convocatòria tornant-se a numerar correlativament.
9. Es realitzarà un sorteig per part d'òrgan col·legiat, els membres del qual es designaran per decret. De l'esmentat sorteig s'aixecarà acta.

10. El número que resulti del sorteig serà el que marcarà l'ordre a partir del qual els sol·licitants podran presentar la comunicació prèvia d'inici segons model vigent/aprovat.
11. Es publicarà el resultat del sorteig a la web municipal.
12. A partir del sorteig es notificarà al nombre total de sol·licitants que coincideixi amb el nombre de vacants, per tal que presentin la comunicació prèvia corresponent. Cas que no la presentin en el termini de 1 mes des de la notificació perdran aquesta possibilitat, que automàticament passarà al següent de la llista, el qual serà notificat; i així successivament fins a que hi hagi tantes comunicacions d'inici d'activitats com vacants disponibles.
13. Si durant el procés de comunicació prèvia de l'activitat, aquest no es completa a causa de l'interessat es procedirà a desistir-lo i passarà el torn al següent de la llista que serà notificat, i així successivament.
14. La llista mantindrà la seva vigència fins que es produeixi un nou sorteig, de manera que cas de produir-se "vacants" durant l'any en curs, aquestes s'oferiran als integrants de la llista seguint el mateix ordre mitjançant notificació.
15. Les sol·licituds que prenguin part en un sorteig tindran vigència fins al següent sorteig on quedaran sense efecte.

Article 11.- Obligació de comunicació prèvia a l'Ajuntament.

Els propietaris o les persones físiques o empreses gestores dels habitatges a que fa referència l'article anterior, hauran de legalitzar l'activitat d'habitatge d'ús turístic dels mateixos mitjançant la corresponent comunicació prèvia a l'Ajuntament, d'acord amb allò previst al Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya i la present Ordenança.

Els habitatges d'ús turístic que s'autoritzin es vincularan a la direcció i a l'àmbit on s'hagi sol·licitat de conformitat amb allò indicat pels titulars o les persones físiques o jurídiques gestores a la documentació que ha d'acompanyar a la comunicació prèvia. En aquest sentit, l'habilitació de l'habitatge d'ús turístic autoritzat no es podrà traslladar a altres emplaçaments ni a altres àmbits del municipi.

Article 12.- Documentació que ha d'acompanyar a la comunicació prèvia.

La Comunicació prèvia haurà d'acompanyar-se de la documentació següent:

- a) Nota simple del Registre de la Propietat, d'antiguitat màxima de dos mesos, que acrediti la titularitat de l'habitatge. En el cas que la comunicació prèvia hagi estat subscripta per la persona física o empresa gestora, caldrà presentar també un document signat pel propietari i per la persona física o representant de l'empresa gestora que acrediti que el primer li ha cedit al segon/a la gestió de l'habitatge com a habitatge d'ús turístic.
- b) En el cas d'habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, certificació expedida per l'Administrador de la comunitat de propietaris que acrediti que

- 43

Les condicions i característiques d'aquest rètol informatiu, així com la informació continguda hauran de ser les especificades a l'Annex I de la present Ordenança, i serà subministrat als interessats per part de l'Ajuntament previ pagament de la corresponent taxa.

Article 16.- Telèfon de contacte (24 hores).

Els titulars i les persones físiques o empreses gestores facilitaran als usuaris, veïns i a l'Ajuntament un telèfon de contacte, propi o d'una tercera persona, que pugui atendre de manera immediata i a qualsevol dia i hora les incidències relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

Les funcions d'aquest servei seran les de vetllar perquè no hi hagi alteracions de l'ordre, la convivència ciutadana i per garantir el descans dels veïns, d'acord amb les normes contingudes a l'Ordenança municipal de Civisme de l'Ajuntament de Sitges i qualsevol altre aplicable a l'immoble.

Article 17.- Obligació de respondre als requeriments dels serveis d'inspecció municipals.

Els titulars o les persones físiques o empreses gestores de l'habitatge 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 18.- Servei d'assistència i manteniment de l'habitatge 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.

Article 19.- Obligació de comunicar a l'Ajuntament qualsevol modificació de les dades.

Els titulars o les persones físiques o empreses gestores de l'habitatge d'ús turístic hauran de comunicar immediatament a l'Ajuntament de Sitges qualsevol modificació de les dades de contacte per tal de que aquestes estiguin sempre a disposició dels serveis policials i d'inspecció municipals.

Article 20.- Obligació de disposar de 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 21.- Obligació d'informar 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.

Article 22.- Obligació de vetllar per tal que no es produeixin conductes incíviques o molèsties al veïnat.

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 a l'Ordenança municipal de Civisme de Sitges en particular als aparats que fa referència a les relacions de veïnat (articles 66-74), 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 d'organitzar festes i de fer qualsevol altre ús del mateix incompatible amb l'ús d'habitatge.

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

Article 23.- Obligacions en cas d'incompliment de les normes bàsiques de convivència per part de les persones usuàries.

En cas que les persones usuàries d'un habitatge d'ús turístic atemptin contra les regles bàsiques de la convivència o incompleixin les ordenances municipals dictades a l'efecte, les persones físiques o empreses gestores d'habitatges d'ús turístic, així com els propietaris d'aquests hauran de requerir a aquestes persones usuàries perquè abandonin l'habitatge. en el termini màxim de 24 hores.

Les persones físiques o empreses gestores de l'habitatge d'ús turístic, així com els seus propietaris, podran sol·licitar l'auxili dels agents de l'autoritat per desallotjar a aquelles persones usuàries que incompleixin les esmentades regles de convivència o les normes de conducta previstes a l'Ordenança municipal de Civisme de l'Ajuntament de Sitges.

Article 24.- Responsabilitat solidària per no adoptar mesures preventives.

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.

Article 25.- 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:

1. 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).
2. 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.

3. 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 26.- Control periòdic de l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

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

En cas que aquest control periòdic resulti desfavorable podrà comportar l'extinció del títol habilitant.

Capítol V.- Règim sancionador.

Article 27.- Classificació de les infraccions.

Les infraccions d'aquesta Ordenança es classifiquen en lleus, greus o molt greus. La tipificació general d'infraccions s'estableix sens perjudici de les tipificacions específiques que, amb relació a les accions o omissions contràries a aquesta Ordenança, es regulen en la corresponent legislació sectorial aplicable.

Article 28.- Faltes lleus.

- a) No disposar l'habitatge del mobiliari, els aparells i els estris necessaris per a la seva ocupació o no disposar del número d'elements necessaris en relació al nombre màxim d'ocupants registrats.
- b) No mantenir tant l'habitatge d'ús turístic com els elements necessaris per la seva ocupació en les condicions adients d'higiene i manteniment.
- c) No haver informat els titulars o les persones físiques o empreses gestores dels habitatges als usuaris de la normativa municipal i funcionament de la comunitat de propietaris on s'integra l'habitatge, si fos el cas, tal com s'estableix a l'article 22 d'aquesta Ordenança.
- d) No disposar de fulls de queixa, reclamació i denúncia a l'abast de les persones usuàries.
- e) No haver lliurat als usuaris en el moment de fer el "check-in" el document informatiu al que es fa referència a l'article 22 d'aquesta Ordenança.
- f) No disposar del rètol identificatiu de l'habitatge d'ús turístic especificat en aquesta Ordenança o no situar-lo en un lloc visible des de l'exterior dels límits de la propietat.

- g) Qualsevol incompliment de la present Ordenança que no es trobi específicament recollit en els següents apartats de faltes greus o molt greus.

Article 29.- Faltes greus.

- a) Oferir, prestar o exercir activitats o serveis turístics, o fer-ne publicitat, sense disposar del títol habilitant corresponent.
- b) Publicitar, oferir i/o llogar l'habitatge a un nombre d'ocupants superior al límit màxim de places especificat al títol habilitant.
- c) No facilitar, el propietari de l'habitatge o les persones físiques o empreses gestores, a les persones usuàries i veïns el telèfon de contacte (telèfon 24 hores).
- d) No respondre el telèfon de contacte (24 hores) en el termini establert als requeriments dels serveis policials o d'inspecció municipals per atendre aquelles incidències relacionades amb l'habitatge o amb les persones usuàries.
- e) No haver comunicat la modificació de les dades essencials de registre de l'habitatge d'ús turístic o el telèfon de contacte (24 hores) de forma que aquestes dades estiguin sempre a disposició dels serveis policials i d'inspecció municipals.
- f) No haver requerit, en el termini de 24 hores a aquells usuaris que hagin atemptat contra les regles bàsiques de convivència o incompleixin les ordenances municipals dictades a tal efecte i així s'hagi posat de manifest mitjançant acta policial, a que abandonin l'habitatge.
- g) No disposar de cap servei d'assistència i manteniment de l'habitatge d'ús turístic.
- h) No haver comunicat a la Direcció General de la Policia la informació relativa a l'estada de les persones que s'hi allotgen, d'acord amb la normativa de seguretat ciutadana aplicable a tots aquells que faciliten, mitjançant preu, allotjament a les persones.
- i) Fer publicitat de l'habitatge turístic, comercialitzar-lo, contractar-lo o oferir-lo en qualsevol mitjà, sense que consti clarament el Número d'Inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya corresponent o fent constar números o expressions incorrectes.
- j) No tenir en vigència la pòlissa de Responsabilitat Civil en els termes i les condicions exigides a l'article 12 d'aquesta Ordenança.
- k) Resistir-se a facilitar l'actuació dels serveis d'inspecció de l'administració o no atendre, dins de termini, els seus requeriments d'informació.
- l) Incomplir els terminis concedits per l'Administració per a esmenar deficiències detectades pels inspectors de l'administració.

- m) Obstruir l'actuació inspectora de l'Administració, oposar-s'hi per qualsevol mitjà o aportar-hi informació o documentació falsa.
- n) Aportar dades inexactes, falses o fer 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.
- o) Incomplir l'ordre de retirada de la publicitat sense número d'inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya.
- p) No comunicar a l'Administració competent que es desenvolupa una activitat turística clandestina en un habitatge de la seva propietat.
- q) No adoptar les mesures establertes per la normativa quan es produeixen comportaments que atempten contra les normes bàsiques de convivència als allotjaments turístics situats en habitatges.
- r) No notificar a l'Ajuntament les obres i reformes que modifiquin els requisits bàsics essencials per a l'exercici de l'activitat.
- s) No notificar la transmissió de la llicència en els termes previstos a l'article 40 de la present Ordenança.
- t) La comissió de dues infraccions lleus en un any.
- u) Qualsevol infracció classificada com a molt greu que, en atenció a la seva naturalesa o a les circumstàncies concurrents, no mereixi aquesta qualificació.

Article 30.- Faltes molt greus.

- a) Falsejar qualsevol de les dades de caràcter essencial que han de constar, tant en la comunicació prèvia, com en la resta de documentació requerida per aquesta Ordenança.
- b) No complir les condicions de prevenció i seguretat en cas d'incendi. Inclòs els manteniment periòdic.
- c) La realització de qualsevol ús o activitat que no sigui estrictament habitacional, sempre i quan no estigui degudament autoritzat.
- d) La comissió de dues faltes greus en un període de dos anys

Article 31.- Mesures cautelars.

1. Iniciat l'expedient sancionador, mitjançant acord motivat, es podran adoptar les mesures cautelars imprescindibles per al normal desenvolupament del procediment, per evitar la comissió de noves infraccions o per assegurar el compliment de la sanció que pogués imposar-se.
2. 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 proporcionades a la naturalesa i la gravetat de la infracció.

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

Article 32.- Sancions.

1. Les infraccions seran sancionades amb multes de fins a 3.000 €; de 3.001.€ fins a 60.000 €; i de 60.001€ fins a 600.000€, 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.

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

2. En el supòsits d'infraccions greus o molt greus, i com a complement de les sancions principals establertes a l'apartat 1, també pot acordar-se la imposició de la sanció accessòria consistent en la suspensió de la inscripció de l'habitatge d'ús turístic en el registre municipal pel període de 1 o 2 anys, en funció de si la sanció té la qualificació de greu o molt greu, respectivament.

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.

3. Les infraccions molt greus poden ser sancionades acumulativament o alternativament amb la revocació de l'habilitació.
4. En el supòsit de la infracció prevista a l'article 29 a) 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 33.- Graduació.

1. La imposició de les sancions previstes en aquesta Ordenança es guiaran per l'aplicació del principi de proporcionalitat i, en tot cas, es tindran en compte els criteris de graduació següents:

- a) Els perjudicis causats als usuaris turístics i el nombre d'afectats.
- b) El benefici il·lícit obtingut.
- c) El volum econòmic i la situació financera del subjecte turístic.
- d) La categoria de l'establiment i les característiques del servei o l'activitat.
- e) La reincidència o la reiteració en les conductes infractores.
- f) La reparació total o parcial, durant la tramitació de l'expedient sancionador, de les anomalies o els perjudicis que n'han originat la incoació.
- g) L'existència i el grau d'intencionalitat.
- h) La transcendència social de l'actuació infractora.
- i) La continuïtat o persistència en la conducta infractora.
- j) La prestació de serveis turístics il·legals amb aparença de legalitat.
- k) L'exercici il·legal de l'activitat d'allotjament turístic sense el coneixement o el consentiment del propietari de l'immoble.

- l) El nombre d'allotjaments turístics comercialitzats il·legalment.
- m) El nombre de persones afectades.
- n) La posició de l'infractor en el mercat.

- 2. S'entén que hi ha reincidència quan s'ha comès en el termini d'un any més d'una infracció d'aquesta Ordenança i ha estat declarat per resolució ferma. Hi ha reiteració quan la persona responsable ja ha estat sancionada per resolució ferma per infraccions d'aquesta Ordenança, encara que faci més d'un any.

Article 34.- Concurrencia de sancions.

- 1. Incoat un procediment sancionador per dues o més infraccions entre les quals hi hagi relació de causa-efecte, s'imposarà només la sanció que resulti més elevada.
- 2. Quan no es doni la relació de causa-efecte a la que es refereix l'apartat anterior, als responsables de dues o més infraccions se'ls imposaran les sancions corresponents a cadascuna de les infraccions comeses llevat que s'aprecii identitat de subjectes, fets i fonaments. En aquest darrer supòsit s'aplicarà el règim que sancioni amb major intensitat, gravetat o severitat la conducta de la qual es tracti.

Article 35.- Procediment sancionador.

- 1. En l'exercici de la seva potestat sancionadora, l'Ajuntament, 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.

- 2. 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.
- 3. Quan la conducta atempti greument contra la convivència ciutadana, l'Ajuntament, si és procedent, es personarà, en la condició que correspongui segons la legislació processal vigent, en les causes obertes als Jutjats i Tribunals.
- 4. Les sancions pecuniàries que es deguin a l'Ajuntament per infraccions de la present Ordenança podran exigir-se per la via de constrenyiment.

Article 36.- 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 37.- Rebaixa de la sanció si es paga de manera immediata.

1. Llevat en casos de reincidència, en el cas de les infraccions lleus, les persones denunciades poden assumir la seva responsabilitat mitjançant el pagament de les sancions de multa, amb una reducció de la sanció, si el pagament es fa efectiu abans de l'inici del procediment sancionador del vuitanta per cent del seu import màxim.
2. Amb la notificació de l'acord d'inici del procediment, els presumptes infractors poden reconèixer la seva responsabilitat i sol·licitar el pagament voluntari de les sancions de multa amb una reducció del cinquanta per cent de l'import de la sanció proposada, i, si s'escau, en la proposta de resolució, amb una reducció del trenta per cent.

Si la persona presumptament responsable reconeix la seva responsabilitat i sol·licita el pagament voluntari, l'administració competent li ha de concedir un termini d'un mes per fer-lo efectiu i, una vegada comprovat el pagament, ha de dictar una resolució declarativa de l'existència d'aquest reconeixement i imposar la sanció amb les bonificacions senyales al paràgraf anterior sense més tràmits. Aquesta resolució posa fi a la via administrativa.

Si transcorregut el termini anterior es comprova que la persona presumptament responsable no ha realitzat el pagament voluntari, es continuarà el procediment sancionador sense l'aplicació de les esmentades bonificacions.

3. El pagament de l'import de la sanció reduïda de multa comportarà la terminació del procediment i implicarà la renúncia automàtica a l'exercici d'accions o recursos en via administrativa contra la sanció.
4. Es podrà permutar la sanció pecuniària de forma convencional amb l'infractor, mitjançant la prestació del servei social d'habitatge en l'habitatge d'ús turístic objecte de sanció, sempre que aquest doni compliment als requisits tècnics exigibles, la permuta sigui proporcional econòmicament, temporal i en el seu conjunt, i es realitzi dins el termini i els termes que s'estableixin en l'acord de resolució de l'expedient sancionador.

Article 38.- Tancament d'habitatges d'ús turístic per incompliment dels requisits establerts.

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

2. La resolució que ordeni el tancament dels habitatges d'ús turístic, o ordeni el cessament de la seva activitat, ha de determinar la impossibilitat de presentar una nova sol·licitud pel mateix objecte durant un període de 1 any.

Article 39.- Prescripció i caducitat.

La prescripció i la caducitat de les sancions tipificades en aquesta Ordenança que no tinguin un termini específic de prescripció en la normativa sectorial aplicable es regiran pels terminis establerts en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Capítol VI.-Transmissió, caducitat i revocació dels títols habilitants per a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

Article 40.- Transmissió del títol habilitant d'habitatge d'ús turístic.

Atès que el nombre de les autoritzacions d'habitatge d'ús turístic que es poden atorgar al municipi de Sitges es troba limitat, dites habilitacions només seran transmissibles mortis causa.

Aquesta transmissió de l'autorització s'ha de comunicar per escrit a l'òrgan que la va atorgar, en el termini màxim d'un mes des de l'acceptació de l'herència. Transcorregut el termini d'un mes des de la comunicació sense haver-se notificat la no procedència de la transmissió, es considerarà aquesta plenament eficaç.

Article 41.- Trasl·lat.

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

Article 42.- Extinció dels títols habilitants d'habitatge d'ús turístic.

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

- a) Per renúncia de llurs titulars.
- b) Per destrucció o pèrdua de les condicions d'habitabilitat requerides a l'habitatge.
- c) Per qualsevol transmissió inter vius de l'habitatge habilitat.
- d) Per revocació.
- e) Per caducitat.

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

- a) Si els titulars de les autoritzacions incompleixen els requisits o les condicions en virtut de les quals els van ésser atorgades.
- b) 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.

c) Si els habitatges no s'han adaptat a les noves normes que els afectin, dins el termini que s'hagi atorgat amb aquesta finalitat.

d) Si els habitatges no passen el control periòdic a que fe referència l'article 26 de la present Ordenança.

e) Si són imposades com a sanció, d'acord amb el que estableix l'article 32.3.

3. 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.

4. 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

Aquells immobles que disposin d'habilitació com habitatge d'ús turístic que es trobin en una finca on no hi hagi divisió horitzontal, i posteriorment es procedeixi a efectuar la divisió horitzontal de la finca, mantindran l'habilitació com habitatge d'ús turístic sempre que es mantingui la titularitat de l'habitatge o es produeixi una transmissió en els termes establerts a l'Ordenança.

Cas que un immoble disposi d'habilitació com habitatge d'ús turístic i a causa de les obres que es puguin efectuar s'obtinguin més habitatges i/o diferents, únicament es mantindran les habilitacions en el mateix nombre d'habitatges que la disposessin originàriament, sempre que es mantingui la titularitat i sempre i quan no s'incrementi el nombre de places d'aquests habitatges en un màxim del 50% respecte de l'ocupació màxima recollida 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, hauran de donar compliment a les obligacions relatives a la presentació de documentació en concepte d'inspecció, d'acord amb allò previst a l'article 12 de la present Ordenança, facilitant al Consistori tota aquella documentació i informació requerida en l'esmentat precepte i no facilitada amb anterioritat al Consistori, indicant així mateix el seu Número d'Inscripció al Registre de Turisme de Catalunya i l'adreça de l'immoble inscrit, en el termini d'un any des de l'entrada en vigor de la present Ordenança, data que també figura com a límit temporal màxim que tindran aquestes persones o empreses per adaptar-se a les obligacions relatives al rètol informatiu, d'acord amb allò previst a l'article 15 i a l'Annex I de la present Ordenança, així com a implementar les condicions de protecció contra incendi previstes a l'article 25 de la present Ordenança i a disposar de l'assegurança de responsabilitat civil referida a l'article 12 de la referida Ordenança.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

Totes les instàncies presentades amb anterioritat a la data de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística

Municipal de Sitges, per a la limitació de l'ús d'habitatges d'ús turístic, o durant el període de suspensió d'atorgament de llicències acordat en el marc del seu estudi previ i tramitació, s'hauran de presentar novament de conformitat amb el que disposa la present Ordenança acompanyant tota la documentació requerida per la mateixa.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA

Els habitatges d'ús turístic amb títol habilitant respecte dels quals s'hagués subscrit un contracte d'arres amb promesa de venda amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta ordenança, de manera que es pugui acreditar suficientment, podran transmetre l'habilitació de l'habitatge d'ús turístic (canvi de titularitat) sempre que la compravenda es formalitzi en escriptura pública en el termini màxim d'un any a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta 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.

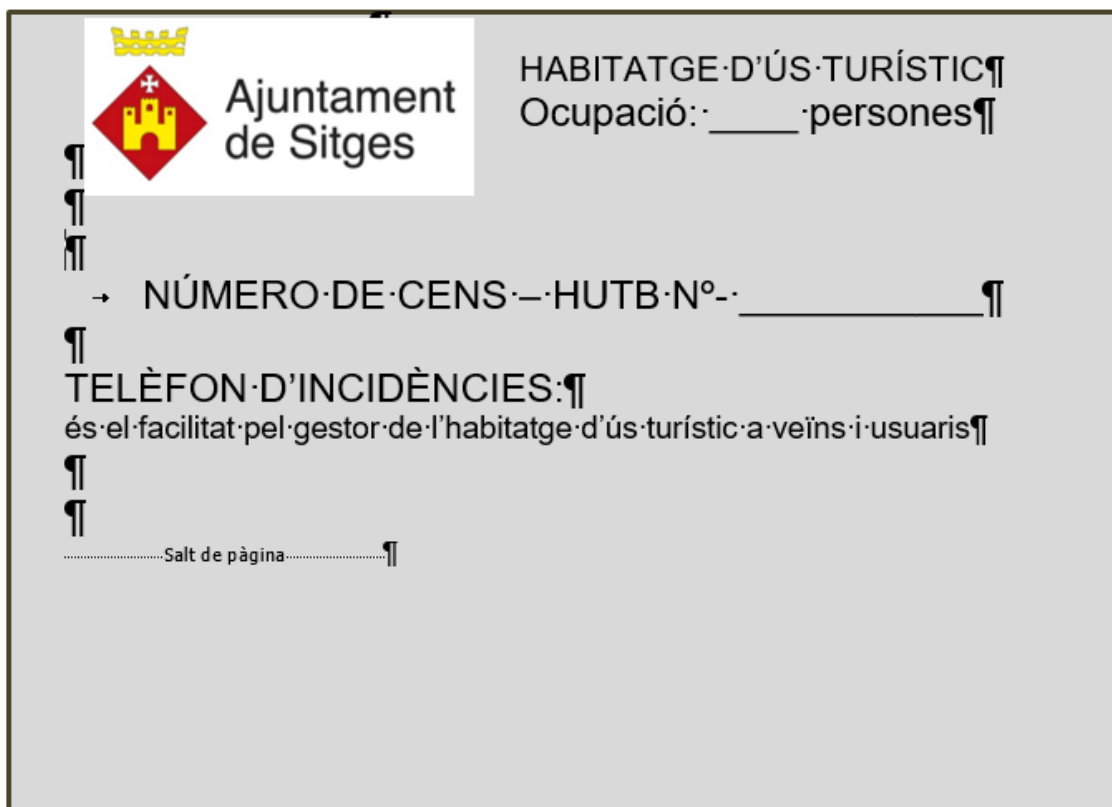
ANNEX I. RÈTOL INFORMATIU.

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 Sitges.

L'esmentat rètol haurà de tenir unes mides de 148 x 210 mm, i el material emprat per la seva realització haurà de ser resistent al pas del temps i les inclemències meteorològiques i estar preparat per la seva instal·lació a la intempèrie.

2. Disseny i característiques del rètol identificador



 **Ajuntament
de Sitges**

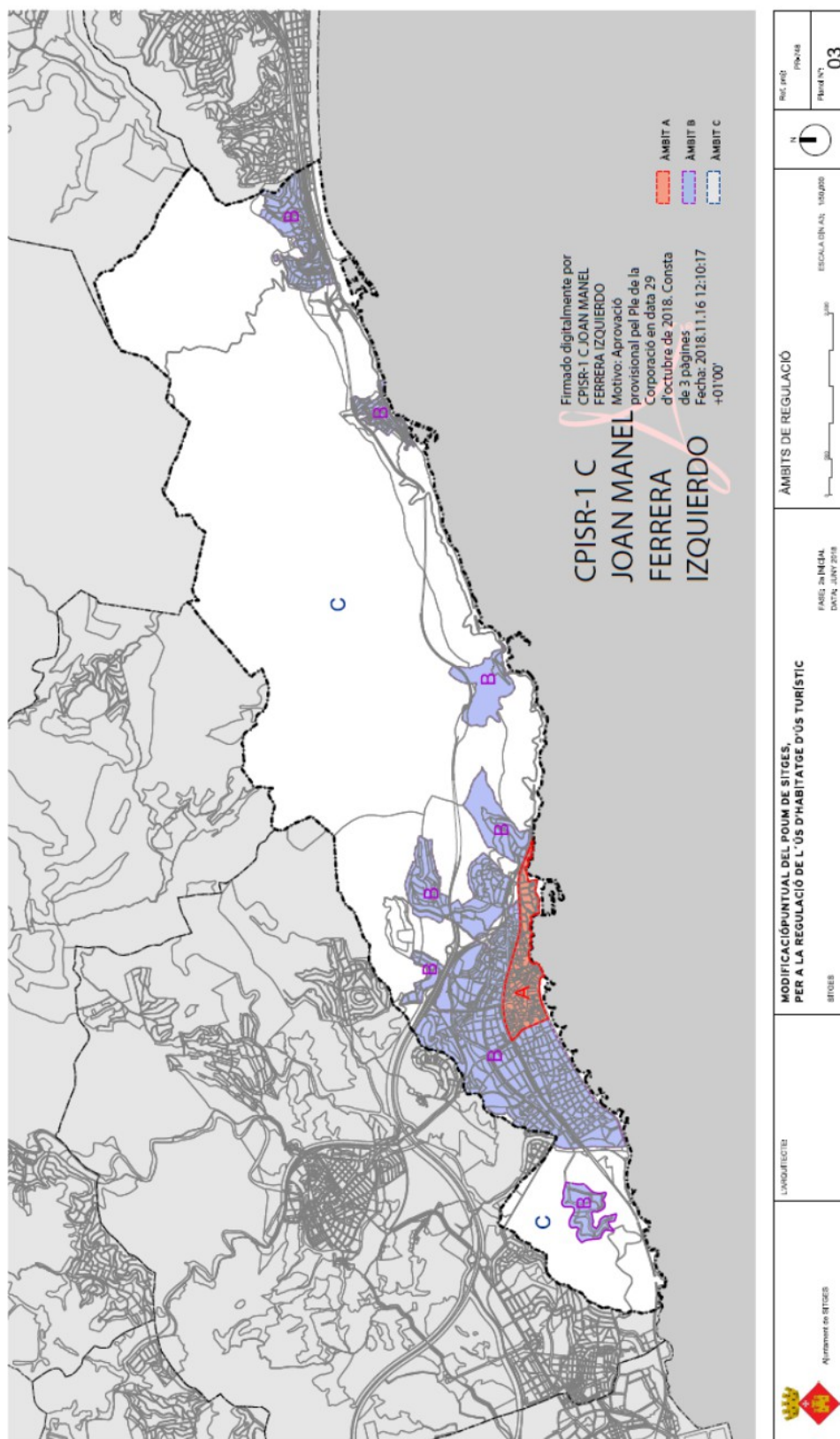
HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC
Ocupació: ____ persones

→ NÚMERO DE CENS - HUTB N° - ____

TELÈFON D'INCIDÈNCIES:
és el facilitat pel gestor de l'habitatge d'ús turístic a veïns i usuaris

..... Salt de pàgina

ANNEX II. PLÀNOL DELS ÀMBITS A, B I C



Sitges, a data de la signatura electrònica.

Cap del Departament de Territori

Carles Cortès Ribas

Directora de l'Àrea d'Ordenació del Territori

Mercè López-Feliu Font

Regidora d'Habitatge

Júlia Vigó Pascual