



El Govern aprova el decret que regula els habitatges d'ús turístic

- Els habitatges que es cedeixin a tercers per a estades de temporada inferiors a tres mesos requeriran llicència d'activitat municipal.
- La nova reglamentació d'habitatges d'ús turístic reordena i redefineix el règim dels apartaments turístics en habitatges i completa el nou model i marc normatiu fixat per la Llei del dret a l'habitatge.
- El decret d'habitatges d'ús turístic responsabilitza el conjunt d'agents privats i públics en la gestió, comercialització i ordenació dels habitatges d'ús turístic.
- El decret defineix els estàndards de qualitat i garanties en la comercialització dels habitatges d'ús turístic, dota de seguretat jurídica els seus propietaris i usuaris, possibilita el control eficaç d'ajuntaments i veïns en la seva comercialització, facilita la limitació del seu ús per raons urbanístiques i incrementa la potestat d'intervenció de l'Administració de la Generalitat respecte l'exercici de l'activitat.

Dimarts, 9 de novembre de 2010.– El Govern de la Generalitat ha aprovat avui el decret que regula l'habitatge d'ús turístic, és a dir, aquell habitatge l'ús del qual els seus propietaris cedeixen a tercers per fer-hi una estada de temporada mitjançant una contraprestació econòmica. El decret incrementa les garanties als usuaris pel que fa a les exigències de qualitat i serveis. També suposa més garanties pels propietaris o responsables de la comercialització ja que, en el cas que l'usuari atempti contra les regles bàsiques de la convivència o incompleixi ordenances municipals en aquest àmbit, es requerirà, en el termini de 24 hores, l'abandonament de l'habitatge.

Els **“habitatges d'ús turístic”** són una figura jurídica de nova creació. Amb aquest concepte, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge identifica els habitatges que es cedeixen a tercers de manera temporal.



■ **Comunicat de premsa** ■

S'entén per habitatge d'ús turístic aquell l'ús del qual els propietaris, amb l'autorització de l'administració competent, cedeixen a tercers en condicions d'immediata disponibilitat per a una estada de temporada, en règim de lloguer o sota qualsevol altra forma que impliqui contraprestació econòmica.

Als efectes d'aquest Decret es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a tres mesos. Estan sotmesos a l'àmbit d'aplicació del present decret tots els habitatges que es cedeixin a tercers més d'un cop dins el període d'un any.

Requeriments tècnics dels habitatges d'ús turístic

Els habitatges d'ús turístic han de disposar de la cèdula d'habitabilitat i complir en tot moment les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges. Els habitatges no podran ser ocupats amb més places que les indicades a la cèdula. En aquest sentit, els habitatges han d'estar suficientment moblats i dotats dels aparells i estris necessaris per a la correcta prestació del servei d'allotjament en relació amb la totalitat de places de què disposin.

Autorització municipal

L'habitatge on es produeixin estades de temporada exigeix que la persona titular estigui autoritzada per l'Ajuntament corresponent mitjançant el sistema d'habilitació (llicència o comunicació) que decideixi. El nou marc jurídic facilita també l'entrada d'inspectors i agents de l'autoritat en aquests habitatges d'ús turístic i el seu possible precinte, ja que aquests habitatges no es consideren domicili.

La destinació d'un habitatge a l'ús turístic no serà possible si està prohibit per l'ordenació d'usos del sector on es trobi o limitada pels estatuts de la comunitat en edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, de conformitat amb l'article 553-11 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Categorització dels habitatges d'ús turístics

D'acord amb la seva consideració d'activitat d'interès turístic, els habitatges d'ús turístic podran categoritzar-se de conformitat amb els sistemes voluntaris de categorització i qualitat turística que disposi l'administració turística als efectes oportuns.

Drets i deures de les persones titulars de la propietat, de les persones intermediàries i de les persones usuàries:

- 1) El propietari o propietària de l'habitatge ha de facilitar un telèfon de contacte, propi o d'una tercera persona, a usuaris, veïns i



■ **Comunicat de premsa** ■

administracions competents que pugui atendre de manera immediata comunicacions relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

- 2) La persona titular de la propietat o, en el seu cas, la persona intermediària, ha de garantir un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.
- 3) Els ajuntaments, en atenció a l'especial incidència de l'activitat i característiques del seu municipi, poden incrementar les exigències i garanties del compliment dels deures reflectits en els apartats 1 i 2.
- 4) Tots els habitatges d'ús turístic han de disposar de fulls oficials de reclamació/denúncia de l'òrgan competent en matèria de consum de l'Administració de la Generalitat. Aquests fulls han d'estar a l'abast de les persones usuàries en un lloc adequat dins de l'habitatge d'ús turístic. En qualsevol cas, els habitatges d'ús turístic han d'exhibir en un lloc visible i fàcilment còpsable per a les persones usuàries un rètol informatiu de la disponibilitat dels fulls oficials de reclamació/denúncia.
- 5) Les persones usuàries poden aportar, en cas de reclamació o queixa, davant de les administracions públiques competents, els documents que considerin adients, especialment, les còpies de les comunicacions que s'haguessin adreçat a la persona o persones titulars de la propietat o als seus intermediaris comercialitzadors. Els habitatges han d'exhibir en un lloc visible, còpia de l'autorització prevista a l'article 3.1.
- 6) Les persones propietàries o, en el seu cas, les persones intermediàries han de registrar les persones usuàries allotjades i remetre a la Direcció General de la Policia, per mitjans telemàtics, la informació relativa a l'estada de les persones que s'hi allotgen, d'acord amb la normativa de seguretat ciutadana aplicable a tots els establiments que faciliten, mitjançant preu, allotjament a les persones.

Habilitació municipal

Els ajuntaments han de regular per ordenança municipal el procediment d'atorgament d'autorització dels habitatges d'ús turístic. Per sol·licitar l'autorització, la persona propietària ha d'aportar, com a mínim, les dades i la documentació següent:

- a) Les dades de l'habitatge i de la seva capacitat legal màxima.
- b) Les dades de la persona propietària.



■ **Comunicat de premsa** ■

- c) Les dades de la persona intermediària, pel supòsit que l'habitatge d'ús turístic es comercialitzi a través seu.
- d) El número de telèfon de contacte previst a l'article 5.1.
- e) El compte de correu electrònic del propietari o propietària o persona intermediària, en el seu cas.
- f) La identificació de l'empresa d'assistència i manteniment de l'habitatge.
- g) Declaració responsable conforme disposa de la cèdula d'habitabilitat i de la llicència de primera ocupació, si s'escau, i que està al corrent de les obligacions tributàries amb el municipi.

La vigència de l'autorització municipal exclou la utilització de l'habitatge com a residència habitual.

Col·laboració interadministrativa

Els ajuntaments han de trametre a l'Administració de la Generalitat de Catalunya les altes d'habitatges d'ús turístic autoritzats en el seu terme, així com les baixes produïdes, amb caràcter immediat.

Per altra banda, les administracions competents han de col·laborar entre sí per l'optimització de les tasques d'inspecció i control de l'activitat d'habitatge d'ús turístic. A aquests efectes, els ajuntaments poden sol·licitar suport a la Generalitat de Catalunya en tasques d'inspecció relacionades amb l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

Habitatge d'ús turístic il·legal

Es considera il·legal l'habitatge d'ús turístic que no estigui emparat per la preceptiva autorització municipal. Un cop constatada l'existència d'un habitatge d'ús turístic il·legal i sens perjudici de la incoació del corresponent expedient sancionador, s'ordenarà el cessament de l'activitat fins que se n'obtingui la pertinent habilitació municipal.

El cessament de l'activitat d'habitatge d'ús turístic il·legal com a sanció s'ha de resoldre de conformitat amb la Llei del dret a l'habitatge, el procediment sancionador aplicable de l'Administració de la Generalitat, i en el seu cas, els procediments sancionadors que en matèria de regulació d'activitats tinguin establerts els propis municipis.

Règim sancionador

Tota persona que comercialitzi habitatges, en sigui la persona titular de la propietat o no, per realitzar-hi estades de temporada, és responsable, en el seu



■ **Comunicat de premsa** ■

cas, de les infraccions tipificades a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Les sancions que puguin imposar les administracions competents per incompliments d'aquest Decret han d'atendre el procediment sancionador aplicable de l'Administració de la Generalitat, i en el seu cas, els procediments sancionadors que tinguin establerts els propis municipis.

Règim transitòri

Les activitats sotmeses al present decret que es trobin en funcionament a l'empara d'habilitacions municipals atorgades amb anterioritat a la seva entrada en vigor, han d'obtenir l' autorització municipal prevista en el termini màxim de quatre anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret. Transcorregut aquest termini, han de cessar les activitats que no hagin obtingut la corresponent autorització municipal adequada al present Decret.

Obligació de regular

Els ajuntaments han de regular l'activitat d'habitatge d'ús turístic en el termini màxim d'un any des de l'entrada en vigor del present Decret; sens perjudici de les restriccions o limitacions que a l'efecte puguin determinar en exercici de les seves facultats d'ordenació urbanística.