



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

ANUNCI EN EL *BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA*

SUMARI

Acord de Ple de data 27 de novembre de 2025 de l'Ajuntament de Vallcebre pel qual s'aprova definitivament l'Ordenança reguladora de l'habitatge d'ús turístic, llar compartida, allotjament rural i altres modalitats d'allotjament turístic a Vallcebre

TEXT

Per acord de Ple de data 27 de novembre de 2025, es va aprovar definitivament l'Ordenança reguladora de l'habitatge d'ús turístic, llar compartida, allotjament rural i altres modalitats d'allotjament turístic a Vallcebre, la qual cosa es publica a l'efecte dels articles 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, 178 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, i 66.1 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis de les Entitats Locals aprovat per Decret 179/1995, de 13 de juny.

<< **ÍNDEX**

0. EXPOSICIÓ DE MOTIUS

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

1. Finalitat de l'ordenança
2. Fonaments legals
3. Definicions
4. Àmbit aplicació

CAPÍTOL 2. CONDICIONANTS DE LES CONSTRUCCIONS, EMPLAÇAMENTS I EL LÍMIT D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC.

5. Sobre les construccions
6. Sobre els emplaçaments
7. Sobre el límit d'HUT al municipi

CAPÍTOL 3. REQUISITS I OBLIGACIONS PER A L'ACTIVITAT D'ALLOTJAMENT TURÍSTICA

8. Requisits i obligacions generals
9. Requisits segons modalitat d'activitat
10. Pagament de la taxa



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

CAPÍTOL 4. INSPECCIÓ I CONTROL DE L'ACTIVITAT

11. Tramitació prèvia d'activitat per HUT i llar compartida
12. Verificació de la comunicació i inspecció de l'HUT i llar compartida
13. Tramitació de llicència per a la resta d'establiments turístics
14. Inspecció i control de l'activitat
15. Transmissió i cessament de l'activitat

CAPÍTOL 5. RÈGIM DISCIPLINARI I SANCIONADOR

16. Infraccions
17. Sancions
18. Cessament de l'activitat
19. Prescripció de les infraccions i sancions
20. Caducitat del procediment sancionador

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ FINAL

0. EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Les mesures que es plantegen en aquesta Ordenança responen a la necessitat de regular el creixent ús turístic dels habitatges al nostre municipi, especialment dins la modalitat d'habitatges d'ús turístic.

La proliferació indiscriminada de l'ús turístic dels habitatges redueix l'oferta d'habitatges destinats a ús residencial. Això genera una pujada de preus, que dificulta l'accés a l'habitatge per a persones o col·lectius amb menys recursos econòmics, especialment per la població jove, que són expulsats del territori. Recentment s'ha desenvolupat diversa legislació per fer front a aquesta situació dins l'àmbit nacional i estatal.

A aquests processos, d'àmbit més generalitzat, cal afegir-hi les singularitats del nostre municipi:

- a) Vallcebre, com la majoria de petits pobles de muntanya, està patint greus processos d'envelliment i pèrdua de població real. En aquest context, tot allò que dificulti l'accés assequible a l'habitatge, dificulta greument l'atracció de nova població que es vulgui establir al municipi, o que la població jove resident s'hi pugui quedar a viure, amb la qual cosa s'agreugen encara més els processos de despoblament i envelliment.
- b) Vallcebre, veu amenaçada la seva supervivència com a municipi a curt termini. En tant que micropoble amb menys de 300 habitants censats, hi ha molts serveis públics bàsics que no estan garantits a curt termini per manca de població jove, o per manca d'un volum mínim de població resident tot l'any. Per aquesta manca



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

de població es veuen amenaçats serveis públics fonamentals com l'escola, la llar d'infants, el dispensari mèdic, o altres serveis bàsics com la botiga del poble o el servei de bar o restaurant.

- c) Més de la meitat dels habitatges de Vallcebre són segones residències. Concretament, el 53% (IDESCAT 2024). Per tant, són habitatges que no estan disponibles al mercat de lloguer o compra pels qui hi volen residir tot l'any. Aquesta tendència no ha deixat de créixer les darreres dècades.
- d) A data d'inici de la moratòria establerta a Vallcebre d'HUT (17 novembre de 2023), Vallcebre disposava de 12 habitatges d'ús turístic inscrits al Registre de Turisme de Catalunya. Això suposava un percentatge de 4,27 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants. Actualment la xifra se situa en un total d'11 HUT i un percentatge de 3,91 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants. El decret llei 3/2023 de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels HUT estableix que a partir d'una ràtio de 5 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants, els municipis corren el risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic. Es pretén evitar arribar a aquesta situació a Vallcebre, i per aquest motiu es limita la ràtio a 4 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants a Vallcebre.

En aquest context, és urgent i indispensable establir mesures que permetin fixar la població al municipi, generant les condicions per garantir el dret d'accés a l'habitatge.

D'altra banda, a Vallcebre el sector serveis aglutina la majoria de llocs de treball. I concretament, bona part de les oportunitats laborals actuals i futures giren directament o indirectament envers l'àmbit turístic. En un context de poques oportunitats laborals, cal aprofitar el potencial del sector turístic com a generador de nous llocs de treball, com una estratègia que permeti fixar la població al territori.

Per tots els arguments exposats fins ara, el municipi de Vallcebre necessita una regulació de l'ús turístic dels habitatges que doni resposta als reptes i oportunitats específiques del municipi:

- D'una banda, cal garantir l'accés a l'habitatge perquè la població jove resident no sigui expulsada per l'existència de preus excessivament alts, i per atraure nova població jove que s'instal·li a viure al nostre poble. Cal impedir un creixement incontrolat i abusi de l'ús turístic de l'habitatge existent, ja que agreuja encara més els processos de pèrdua i envelliment de la població que pateixen els petits municipis de muntanya com el nostre, i posa en risc la viabilitat de Vallcebre com a municipi viu en el futur immediat.
- Alhora, cal crear nous llocs de treball que permetin fixar la població al municipi. En un context de poques oportunitats laborals, cal considerar el potencial del sector turístic com a generador de nous llocs de treball al municipi. Garantir



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

l'arrelament de població, o exigir un retorn socioeconòmic d'aquesta activitat al municipi han de ser criteris indispensables associades a l'activitat d'allotjament turístic a Vallcebre.

- Per últim, cal compatibilitzar l'activitat d'allotjaments turístics amb la convivència veïnal, garantint el dret al descans, i apostant per la prestació d'un servei turístic de qualitat als visitants i equilibrat amb les necessitats del territori.

Alhora, es regulen altres modalitats d'allotjament turístic amb la mateixa finalitat.

L'Ajuntament de Vallcebre va aprovar en sessió plenària ordinària el passat 17 de novembre de 2023 la suspensió potestativa de llicències urbanístiques, d'activitats i/o altres títols administratius habilitant d'habitatges d'ús turístic (hut) al municipi de Vallcebre. Aquesta moratòria ha estat ampliada en diverses ocasions.

Vist aquests motius i antecedents, l'Ajuntament de Vallcebre proposa aquesta Ordenança amb la finalitat d'ordenar l'activitat dels allotjaments turístics, i d'equilibrar els usos residencial i turístic dels habitatges al nostre municipi.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. FINALITAT DE L'ORDENANÇA

L'objectiu principal d'aquesta ordenança és establir els mecanismes necessaris per al control i la regulació dels habitatges d'ús turístic i llars compartides al municipi, en consonància amb la normativa vigent i dins de les competències municipals. Es pretén garantir que l'exercici d'aquestes activitats es realitzi de manera ordenada i regulada, d'acord amb les necessitats del municipi, i garantint el dret d'accés a l'habitatge a Vallcebre. Alhora es regulen alguns aspectes d'altres modalitats d'allotjament turístic amb el mateix objectiu.

Article 2. FONAMENTS LEGALS

L'Ajuntament exerceix la seva potestat normativa i de control sobre l'ús turístic dels habitatges en l'àmbit de les seves competències en matèria de convivència ciutadana, ús dels habitatges, disciplina urbanística i protecció del dret a l'habitatge, de conformitat amb el que disposen la Llei 13/2002, el Decret 75/2020, el Decret Llei 3/2023, i la Llei 7/1985 reguladora de les bases de règim local.

Aquesta ordenança s'inscriu dins del marc de la Llei del Dret a l'Habitatge (18/2007) i de la Llei pel dret a l'habitatge (Llei 12/2023), que tenen com a finalitat assegurar l'accés a un habitatge digne, i assignen responsabilitats als municipis a l'hora de regular l'habitatge



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

en el seu territori.

En cas que hi hagi modificacions de les normatives de caràcter general en què es basa l'ordenança, aquestes seran d'aplicació en cada moment, fent remissió a les mateixes i sense necessitat d'adaptació del contingut d'aquesta ordenança.

Article 3. DEFINICIONS

Els establiments d'allotjament turístic es defineixen com els establiments que de manera habitual, amb caràcter professional i amb l'habilitació corresponent, ofereixen a les persones usuàries i mitjançant un preu l'allotjament temporal a les unitats d'allotjament, així com altres serveis turístics d'acord amb les condicions i les tipologies que estableix aquesta norma. Els establiments d'allotjament turístic no poden esdevenir residència principal ni secundària de les persones usuàries turístiques, en cap cas.

L'habitatge que no és domicili habitual i permanent, i que s'utilitza per a l'obtenció de rendiment econòmic, conforme la Llei del dret a l'habitatge (Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge), es considera habitatge amb activitat econòmica subjecte a regulació sectorial.

Als efectes d'aquesta Ordenança i d'acord amb el Decret 75/2020, es considera estada de temporada qualsevol ocupació de l'habitatge per un període continu igual o inferior a 31 dies.

Les definicions de les modalitats d'allotjament turístic es corresponen amb les establertes a la normativa sectorial (Decret 75/2020 o norma que la substitueixi). L'Ajuntament aplicarà directament la definició que sigui vigent a la legislació autonòmica.

Tenint això en compte, es sintetitzen les definicions vigents, a títol orientatiu:

Habitatge d'ús turístic

Es considera habitatge d'ús turístic l'habitatge que és cedit pel seu propietari, directa o indirectament, a tercers a canvi d'una contraprestació econòmica per una estada de temporada i en condicions de disponibilitat immediata. La cessió de l'habitatge ha de ser sencera, sense que s'admeti la cessió per estances. A tal efecte, s'entén per estada de temporada tota ocupació d'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.

Llar compartida

Es considera llar compartida l'allotjament turístic que és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada de temporada. La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada.



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

Turisme rural

Són Establiments de turisme rural els que defineix l'article 49 de la llei de turisme. Estan situats en el medi rural, aïllats o en nuclis de població de menys de 2.000 habitants, integrats dins edificacions preexistents anteriors a 1957, i es classifiquen en cases de pagès o bé en allotjaments rurals, en les seves diverses modalitats: masia, masoveria, casa de poble compartida, casa de poble independent.

Apartament turístic

Són edificis o conjunts d'apartaments o estudis constituïts com una unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents. S'ha de mantenir la unitat empresarial d'explotació de la totalitat de les unitats d'allotjament al llarg de cada dia de l'any.

Establiments hotelers

Establiments que ofereixen allotjament amb serveis complementaris classificats per categories o estrelles (1 a 5). Es distingeixen diverses modalitats: hotel, hotel-apartament, hostel o pensió.

Article 4. ÀMBIT APLICACIÓ

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

S'aplica a les persones titulars de l'establiment d'allotjament turístic, en les seves diverses modalitats: habitatge d'ús turístic, llar compartida, apartaments turístics, turisme rural, establiments hotelers, i altres que es puguin establir segons normativa sectorial.

S'aplica a qui són, o pretenen ser, titulars de dita activitat, ja siguin persones físiques o persones jurídiques.

CAPÍTOL 2: CONDICIONANTS DE LES CONSTRUCCIONS, ELS EMPLAÇAMENTS, I EL LÍMIT D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Article 5. SOBRE LES CONSTRUCCIONS:



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

L'habitatge ha d'estar legalment implantat segons planejament urbanístic vigent.

Ha de disposar d'una cèdula d'habilitat vigent i complir en tot moment amb les condicions tècniques i de qualitat exigides per la normativa aplicable.

Article 6. SOBRE ELS EMPLAÇAMENTS:

Al Sòl no Urbanitzable, per a establir un nou allotjament turístic, cal que l'habitatge estigui legalment implantat, segons allò disposat a la legislació vigent i planejament local de Vallcebre.

Per a implantar un habitatge d'ús turístic en Sòl no Urbanitzable, és imprescindible a més, que l'habitatge estigui inclòs dins del Pla Especial de Catàleg de Masies de Vallcebre.

Al nucli urbà, i en base a allò establert al planejament de Vallcebre vigent, s'estableixen les següents regulacions:

Clau 1 (nucli antic).

- És compatible l'activitat de turisme rural.
- És compatible l'activitat d'habitatge d'ús turístic, però està limitada al 50 % del sostre destinat a habitatge de la finca. En cas de divisió horitzontal, caldrà l'acord unànime dels propietaris.
- No s'hi permet la modalitat d'apartament turístic.
- S'hi permet l'ús hotel·ler, condicionat a que sigui en edificis d'ús exclusiu o amb altres usos diferents de l'habitatge.
- S'hi permet la modalitat llar compartida, ja que el seu ús és intrínsec al de l'habitatge.

Clau 2 (plurifamiliar arreglerada)

- És compatible l'activitat d'habitatge d'ús turístic, però està limitada al 50 % del sostre destinat a habitatge de la finca. En cas de divisió horitzontal, caldrà l'acord unànime dels propietaris.
- No s'hi permet la modalitat d'apartament turístic.
- S'hi permet l'ús hotel·ler, condicionat a que sigui en edificis d'ús exclusiu o amb altres usos diferents de l'habitatge.
- S'hi permet la modalitat llar compartida, ja que el seu ús és intrínsec al de l'habitatge.

Clau 3 (unifamiliar arreglerada)

- No s'hi permet l'habitatge d'ús turístic.



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

- S'hi permet la modalitat llar compartida ja que el seu ús és intrínsec al de l'habitatge.
- S'hi admet turisme rural, però condicionada a tractar-se d'edificis d'ús exclusiu a aquesta activitat o amb altres usos diferents de l'habitatge.
- No s'hi permet la modalitat d'apartament turístic.

Clau 4 (unifamiliar aïllada)

- S'hi permet l'habitatge d'ús turístic. Tanmateix, donat que la majoria de nous habitatges previstos al municipi segons creixement previst a l'ordenament urbanístic es desenvolupen en clau 4, i es considera una prioritat municipal que la majoria d'aquests habitatges es destinin a residència primària i habitual, s'introdueix la següent limitació: Només es permet l'activitat d'habitatge d'ús turístic en habitatges de clau 4 existents (amb llicència de primera ocupació) amb data anterior l'aprovació inicial d'aquest reglament.
- S'hi permet la modalitat llar compartida, ja que el seu ús és intrínsec al de l'habitatge.
- S'hi admet l'allotjament turístic, però condicionat a la modalitat de turisme rural.
- No s'hi permet la modalitat d'apartament turístic.

En cas que es produeixin modificacions o actualitzacions al planejament de Vallcebre que afectin algunes de les disposicions aquí desenvolupades, l'Ajuntament aplicarà directament els criteris establerts al nou planejament, o a les modificacions del planejament que siguin vigents.

Article 7. SOBRE LA LIMITACIÓ D'ESTABLIMENTS D'HUT AL MUNICIPI

El decret llei 3/2023 de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels HUT estableix que a partir d'una ràtio de 5 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants, els municipis corren el risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic. Es pretén evitar arribar a aquesta situació a Vallcebre. En base a aquest precepte, s'estableix un topall de 4 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants, per al conjunt del municipi de Vallcebre.

El càlcul d'hut permesos en cada moment es realitzarà a partir de les dades oficials recollides al Registre de Turisme de Catalunya, que són públiques i consultables, i de les dades de població oficials del municipi a 1 de gener, segons padró municipal.
(població Vallcebre / 100) x 4 HUT = número màxim d'HUT admesos

Un cop s'arribi a aquest topall, es denegaran totes les noves sol·licituds d'inici d'activitat. Tanmateix, les sol·licituds que compleixin tots els requisits però que siguin inadmeses perquè el municipi ha superat el topall màxim permès d'HUT, restaran en una llista d'espera, ordenada segons ordre d'entrada de la sol·licitud o comunicació.



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

En cas que es produeixi el cessament d'un HUT existent, o per qualsevol altre motiu que provoqui que sigui admissible un nou HUT segons el topall municipal, s'atorgarà aquest dret a la sol·licitud situada en 1er lloc a la llista d'espera abans esmentada. En cas que es generi una nova plaça, s'atorgarà a la sol·licitud/comunicació situada en 2on lloc, i així correlativament.

CAPÍTOL 3: REQUISITS I OBLIGACIONS DELS TITULARS DE L'ACTIVITAT

Article 8. Requisits i obligacions generals

Per a habitatge d'ús turístic, llar compartida i turisme rural amb modalitat casa de poble independent:

- La persona propietària de l'HUT o de la llar compartida ha d'estar empadronat/da i viure efectivament a Vallcebre amb una antiguitat mínima de 2 anys demostrables.
- Queda prohibit el subarrendament turístic de l'habitatge a terceres persones no inscrites com a titulars o gestors oficials de l'activitat.
- En cas que el gestor de l'activitat no sigui la persona propietària, i sigui una persona física, caldrà autorització expressa signada per la persona propietària, conforme li cedeix l'habitatge per a la realització de l'activitat. Aquesta cessió implica la responsabilitat solidària entre persona propietària i cessionària en cas d'infraccions o responsabilitat. La persona autoritzada haurà de complir la condició d'estar empadronat/da i viure efectivament a Vallcebre amb una antiguitat mínima de 2 anys demostrables.
- En cas que el gestor de l'activitat no sigui la persona propietària, i sigui una persona jurídica, caldrà que almenys una persona física vinculada estigui empadronada i visqui efectivament a Vallcebre amb una antiguitat mínima de 2 anys demostrables, i que no exerceixi aquesta condició per cap altra persona jurídica al municipi.
- Per evitar l'acumulació d'HUTs en una sola persona, i afavorir una distribució d'aquesta activitat entre diferents famílies o persones del municipi que hi estiguin interessades, s'estableix un límit d'una habilitació d'HUT o de llar compartida per persona física. En cas que la persona propietària cedeixi l'habitatge a una altra per a l'exercici de l'activitat, a efectes d'aquest límit es comptabilitzarà l'activitat a ambdues persones.
- Per a edificis plurifamiliars, immobles amb més d'un habitatge, comunitats de propietaris en divisió horitzontal de la propietat, o per comunitats de veïns, caldrà autorització expressa d'un mínim dels propietaris/es d'aquestes



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

comunitats, o immobles. Aquest mínim es calcula segons allò establert al codi civil català, i actualment és de 3/5 parts.

- En el cas de llar compartida, la persona que gestiona l'activitat ha de ser la propietària o una persona autoritzada per ella, i ha de complir les mateixes condicions d'empadronament i residència efectiva que es requereixen als propietaris.

Per a establiments de turisme rural (resta de modalitats), apartament turístic, o establiments hotelers:

- El propietari de l'establiment ha d'estar empadronat i viure efectivament a Vallcebre o a la comarca del Berguedà, amb una antiguitat mínima d'1 any.
- En cas que el titular de l'activitat no sigui la persona propietària, i sigui una persona física, caldrà autorització expressa signada per la persona propietària, conforme li cedeix l'habitatge per a la realització de l'activitat. La persona cessionària haurà de complir la condició d'estar empadronat/da i viure efectivament a Vallcebre amb una antiguitat mínima de 2 anys demostrables.
- Si el titular de l'activitat és una persona jurídica, com a mínim una de les persones ha d'estar empadronada i viure efectivament a Vallcebre o a la comarca del Berguedà amb una antiguitat mínima de 2 anys demostrables.

Per a totes les modalitats d'allotjament turístic (HUT, llar compartida, turisme rural, apartament turístic, establiment hotelier):

- La persona titular facilitarà a usuaris, comunitat de veïns i a l'Ajuntament un telèfon de contacte per atendre de forma immediata les incidències que sorgeixin. Ja sigui per garantir un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge, com per resoldre problemes d'alteració de l'ordre, convivència ciutadana, i per garantir el descans dels veïns.
- La persona titular haurà d'informar als usuaris sobre les obligacions relatives al tractament de residus i deixalles.
- La persona titular ha de donar a conèixer les normes de convivència veïnal, funcionament de la comunitat de propietaris si fos el cas, i ha d'informar sobre la prohibició dels usos indeguts i dels usos incompatibles de l'immoble.
- En cas que la persona titular tingui coneixement d'una activitat clandestina al seu immoble, ha de comunicar-ho a l'Administració competent, així com emprendre les accions civils que corresponguin.
- En el cas que les persones usuàries d'un habitatge o establiment turístic incompleixin les regles bàsiques de la convivència i perjudiquin el descans veïnal, la persona titular és responsable de requerir a les persones usuàries que cessin immediatament en les seves conductes, o bé que abandonin l'habitatge en un



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE
termini màxim de 24 hores.

- La persona titular haurà de comunicar immediatament a l'Ajuntament qualsevol modificació de les condicions de l'activitat (canvi de telèfon o persona/empresa de contacte, modificació de les condicions d'ús, variació en la capacitat de l'habitatge o establiment, etc).
- La persona titular haurà de comunicar immediatament a l'Ajuntament el canvi de nom o qualsevol modificació en la persona titular de l'activitat.
- La persona titular haurà de comunicar immediatament a l'Ajuntament la baixa o cessament de l'activitat.

Article 9. Requisits segons modalitat de l'activitat

Cadascuna de les modalitats d'allotjament turístic o d'ús turístic dels habitatges han de complir amb els requisits fixats pel Decret 75/2020 de turisme, així com altres normatives sectorials que els siguin d'aplicació, o les modificacions que se'n produeixin en el futur. L'Ajuntament aplicarà els requisits que s'estableixin a la normativa vigent.

Tenint això en compte, es sintetitzen alguns dels requisits més importants, a títol orientatiu, per a cadascuna de les modalitats:

Habitatge d'Ús Turístic:

No es poden cedir habitatges que no estiguin degudament habilitats.

No poden ser ocupats per més places que les previstes per la cèdula d'habilitat, i en qualsevol cas, amb un topall màxim de 15 places.

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

Els habitatges d'ús turístic han de ser cedits en la seva totalitat, i no es permet la cessió parcial per estances.

Els habitatges han d'estar suficientment moblats i dotats dels aparells i dels estris necessaris per a ser ocupats immediatament, a fi de prestar un servei d'allotjament correcte en relació amb la totalitat de les places de que disposin, i tot en un perfecte estat d'higiene.

Cal facilitar, a les persones usuàries i al veïnat immediat, el telèfon de contacte per atendre i resoldre de manera immediata consultes i incidències relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

En cas que una persona usuària atempti contra les regles bàsiques de convivència o que incompleixi les ordenances municipals dictades a tal efecte, la propietat té el deure de requerir que la persona cessionària abandoni immediatament l'habitatge.



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

LLARS COMPARTIDES

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

En el cas de les llars compartides, la persona titular de l'activitat ha de ser la propietària o una persona autoritzada per ella, i ha de complir les mateixes condicions d'empadronament i residència efectiva que es requereixen als propietaris.

Entre d'altres, cal complir els següents requisits mínims

- S'han de compartir en condicions de disponibilitat immediata, suficientment moblades, i amb els aparells i estris necessaris per prestar un servei d'allotjament correcte, i tot en perfecte estat d'higiene.
- No es poden ocupar amb més places que les indicades a la cèdula d'habitabilitat, i en qualsevol cas, amb un màxim de 4 persones usuàries turístiques.
- Els i les usuàries s'allotgen en habitacions. Se'ls ha de garantir un ús privat i estar independitzades mitjançant una porta. No es poden destinar les sales d'estar a dormitori.
- Han d'exhibir el número d'inscripció al registre de Turisme de Catalunya (NIRTC), la capacitat màxima d'usuaris, i el telèfon de contacte per resoldre qualsevol incidència o consulta de manera immediata. Aquest número de telèfon també ha d'estar disponible pels veïns, i possibles comunitats de veïns.

APARTAMENT TURÍSTIC

Els apartaments turístics han de ser cedits en la seva totalitat, i no es permet la cessió parcial per estances.

TURISME RURAL

Els establiments de turisme rural s'agrupen en allotjaments rurals o cases de pagès:

- A les cases de pagès o agroturisme, la persona titular obté rendes d'activitats agràries, ramaderes o forestals.
- Als allotjaments rurals la persona titular no està obligada a obtenir rendes d'activitats agràries, ramaderes o forestals.



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

Els allotjaments rurals i cases de pagès o agroturisme es classifiquen en les següents modalitats: masia, masoveria, casa de poble compartida, casa de poble independent.

Per a totes les modalitats s'estableix un topall màxim de 20 persones de capacitat.

ESTABLIMENTS HOTELERS

Presten el servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.

Es classifiquen en 2 grups: hotels (hotels o hotels apartaments), o bé hostals i pensions.

S'ha de mantenir la unitat empresarial d'explotació de la totalitat de les unitats d'allotjament al llarg de cada dia de l'any.

Article 10. PAGAMENT DE LA TAXA

Els titulars de l'HUT o llar compartida, tenen la responsabilitat de formalitzar el pagament de la taxa establerta en les ordenances fiscals vigents, durant el tràmit de comunicació prèvia d'activitat d'habitatge d'ús turístic, o llar compartida.

Les mateixes ordenances establiran les taxes establertes per a qualsevol altra modalitat d'allotjament turístic (apartament turístic, establiment hotelier, turisme rural, i altres que es puguin establir).



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

CAPÍTOL 4: INSPECCIÓ I CONTROL DE L'ACTIVITAT

Article 11. TRAMITACIÓ PRÈVIA D'ACTIVITAT PER HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC I LLAR COMPARTIDA

És obligatori notificar a l'Ajuntament l'inici de l'activitat d'habitatge d'ús turístic i de llar compartida, mitjançant la presentació de la **comunicació d'inici d'activitat** al portal electrònic de la finestra única empresarial (FUE), també conegut com a Canal Empresa. Aquesta comunicació s'ha de realitzar d'acord amb el model normalitzat que estigui vigent en cada moment, juntament amb la documentació requerida, que ha de contenir, com a mínim, les següents dades:

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

Article 12. VERIFICACIÓ DE LA COMUNICACIÓ I INSPECCIÓ DE L'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC I LLAR COMPARTIDA

Abans del trasllat a la Generalitat de la conformitat de l'Ajuntament per a l'alta d'un habitatge d'ús turístic, les persones propietàries o titulars que presentin la declaració responsable al portal electrònic FUE (canal empresa), disposaran d'un termini de 10 dies (hàbils), comptant a partir de l'endemà de la presentació de la declaració, per aportar a l'Ajuntament la documentació següent per a verificar el compliment de les dades, de les circumstàncies declarades i del compliment dels requisits de la present ordenança:

- a) En cas dels habitatges en règim de propietat horitzontal, plurifamiliars, o edificis amb més d'un habitatge (segons allò establert a l'article 8), caldrà una certificació emesa per l'administrador o representant legal de la comunitat que acrediti que



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

l'activitat d'habitatge d'ús turístic no està prohibida pels estatuts i que s'accepta per votació mínima de les 3/5 parts de les persones propietàries de la comunitat. Si no existeix aquesta figura, s'acceptarà acceptació signada de com a mínim les 3/5 parts de les persones propietàries de la comunitat.

- b) Cèdula d'habitabilitat vigent de l'habitatge.
- c) Identificació del propietari de l'habitatge mitjançant còpia de l'escriptura o nota simple registral obtinguda els darrers 30 dies.
- d) En el cas de llar compartida on la persona física no sigui propietària, cal presentar un document d'autorització signat pel propietari que permeti expressament l'activitat a la persona resident.
- e) Declaració jurada conforme la persona sol·licitant no és titular de cap altra habitatge d'ús turístic o llar compartida al municipi, ja sigui com a persona física o com a persona jurídica.
- f) Pagament de la taxa corresponent al tràmit de comunicació prèvia d'HUT o de la taxa per tràmit d'inici d'activitat per a llar compartida, segons ordenances fiscals vigents.
- g) Certificat històric d'empadronament.

La presentació d'aquesta documentació dins del termini establert és necessària per a exercir les facultats d'inspecció que la legislació en matèria de turisme atorga als ajuntaments.

En el cas de no aportació de la totalitat de la documentació requerida en el temps i forma demanats, es considerarà que l'interessat renuncia a la seva petició i s'iniciarà l'arxiu de l'expedient. Posteriorment s'informarà desfavorablement a la Generalitat de Catalunya en relació a l'alta de l'activitat d'HUT o llar compartida.

Una vegada rebuda la documentació, els serveis municipals realitzaran les següents comprovacions:

- Titularitat i referència cadastral de l'habitatge declarat.
- Compatibilitat urbanística de l'ús de l'habitatge amb el planejament vigent.
- Pagament de la taxa corresponent (tràmit comunicació prèvia HUT / tràmit inici activitat llar compartida).
- Verificació de l'historial d'empadronament de la persona titular.
- Que la persona sol·licitant no és titular de cap altra Habitatge d'ús turístic o llar compartida al municipi.
- No haver estat superat el número d'habitatges d'ús turístic màxims permesos al municipi.

La presentació d'aquesta documentació no exclou les inspeccions, comprovacions, o



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

requeriments que l'Ajuntament pugui dur a terme per mitjà dels seus serveis tècnics i administratius.

Article 13. TRAMITACIÓ DE LLICÈNCIA PER A LA RESTA D'ESTABLIMENTS TURÍSTICS

Per a iniciar l'activitat per a establiments hotelers, turisme rural o apartaments turístics a Vallcebre, caldrà realitzar el tràmit segons legislació vigent.

Aquest tràmit s'ha de realitzar abans d'iniciar l'activitat.

Durant aquest tràmit, caldrà aportar total la documentació necessària segons normativa sectorial i segons la present ordenança.

Article 14. INSPECCIÓ i CONTROL DE L'ACTIVITAT

14.1. Funció d'inspecció i control

En el marc de l'activitat de policia i d'intervenció, l'Administració local disposa de les potestats d'inspecció i control amb la finalitat de vetllar per l'interès general o públic i per a protegir els béns jurídics tutelats per l'ordenament. La potestat d'inspecció i control s'ha d'exercir d'acord amb la normativa administrativa i urbanística vigent.

La funció inspectora inclou totes les actuacions de control, comprovació i investigació en relació amb el compliment normatiu per part de les persones físiques o jurídiques en un sector d'activitat concret, com és l'ús turístic dels habitatges o la d'establiments turístics, amb una finalitat dissuasiva i de prevenir els incompliments de l'ordenament, així com de restaurar la legalitat mitjançant el procediment idoni quan s'hagi produït una vulneració de la normativa.

14.2. Inspecció i control periòdic de l'activitat

L'Ajuntament podrà dur a terme les inspeccions de l'activitat d'allotjament turístic a través dels serveis tècnics municipals, quan es consideri necessari.

De forma periòdica, es realitzarà un procediment de control de l'activitat per a comprovar que es mantenen les condicions i els requisits recollits en la present ordenança, així com l'adaptació dels immobles i de les persones titulars a qualsevol altra normativa que els hi sigui d'aplicació.

Aquests controls periòdics es realitzaran:



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

- Dins un termini màxim de 4 anys per HUT i llars compartides. A comptar des de l'inici de l'activitat, o des de l'entrada en vigor de la present ordenança.
- Dins un termini màxim de 5 anys per la resta d'establiments d'allotjament turístic. A comptar des de l'inici de l'activitat o des de la entrada en vigor del present de la present ordenança.

Si durant la inspecció o control s'observen irregularitats, l'Ajuntament podrà extingir el títol habilitant, seguint el procediment previst en aquesta ordenança.

Durant aquestes inspeccions de control o periòdiques, els serveis tècnics municipals podran requerir als titulars dels habitatge d'ús turístic i altres modalitats d'allotjaments turístics, perquè aportin i acreditin la següent documentació:

- a) Declaració signada per la persona titular conforme no s'ha produït cap modificació en les condicions de l'activitat respecte l'autorització o llicència inicial o prèvia de l'activitat.
- b) Nota simple registral obtinguda els darrers 30 dies o qualsevol altre document que acrediti la titularitat de l'habitatge o acreditació que la persona titular disposa de títol suficient del propietari per a la gestió de l'habitatge.
- c) Fotocòpia de la cèdula d'habilitat en vigor de l'habitatge, als efectes de comprovar l'ocupació màxima del mateix.
- d) Per als casos establerts a l'article 8 (edificis plurifamiliars, immobles amb més d'un habitatge, comunitats de propietaris en divisió horitzontal de la propietat, o per comunitats de veïns), caldrà autorització expressa d'un mínim dels propietaris/es d'aquestes comunitats. Aquest mínim es calcula segons allò establert al codi civil català, i actualment és de 3/5 parts.
- e) Pòlissa de Responsabilitat Civil que cobreixi els possibles danys que la conducta dels usuaris de l'habitatge pugui causar a terceres persones, mentre aquells romanguin dins l'habitatge.
- f) Documentació que demostrï que l'activitat és vigent i realment operativa. A tal fi es poden requerir el justificant de pagament de taxes per estades turístiques, contractes d'usuaris, o altra documentació que es consideri necessària. Si la persona titular no demostra l'activitat de l'establiment durant els darrers 12 mesos es considerarà inactiu.
- g) Altres que es puguin considerar.

Article 15. TRANSMISSIÓ I CESSAMENT DE L'ACTIVITAT

La persona titular de l'establiment d'allotjament turístic haurà de comunicar immediatament a l'Ajuntament qualsevol modificació de l'activitat, canvi de titular o baixa de l'activitat.



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

15.1. Transmissió del títol habilitant

Les modificacions que afecten al canvi de titularitat s'hauran de formalitzar a través de la seu electrònica de l'Ajuntament o del registre d'entrada presencial.

Qualsevol canvi de titularitat implicarà una revisió de compliment de les condicions per dur a terme l'activitat. Si aquestes no es satisfan conforme el present reglament, l'Ajuntament haurà de denegar el títol habilitant de l'activitat al nou propietari.

Qualsevol modificació de l'activitat que modifiqui substancialment les condicions de l'activitat, o el compliment de les normatives sectorials o d'aquesta ordenança, pot compartir revisió de la llicència o autorització de l'activitat.

Queden prohibits els trasllats de les llicències o títols habilitant d'establiment d'allotjament turístic a una altre immoble, tot i ser ambdós del mateix titular.

15.2. Extinció de la llicència o de la comunicació

Les autoritzacions per a l'activitat d'establiment d'allotjament turístic, o comunicacions per a HUT's i llars compartides, s'extingeixen pels motius següents:

- Per renúncia de llurs titulars.
- Per destrucció o pèrdua de les condicions requerides a l'habitatge o a la persona titular.
- Per revocació.
- Per caducitat.

Les llicències i les comunicacions seran revocades en els supòsits següents:

- Si els titulars de les autoritzacions deixen de complir els requisits o les condicions en virtut de les quals els van ésser atorgades.
- Si canvien o desapareixen les circumstàncies que van determinar l'atorgament de les autoritzacions, o si en sobrevenen altres de noves que, en el cas d'haver existit, n'haurien comportat la denegació.
- Si els habitatges no s'han adaptat a les noves normes que els afectin, dins el termini que s'hagi atorgat amb aquesta finalitat.
- Si el control periòdic de l'activitat realitzat per l'Ajuntament resulta desfavorable.
- Si són imposades com a sanció, d'acord amb el que estableix l'article 16.

Les llicències i les comunicacions es consideraran caducades en els supòsits següents:

- Per inactivitat. S'entendrà que un establiment està inactiu si durant 12 mesos consecutius sense causa prèvia justificada no es realitza efectivament l'activitat d'allotjament turístic de forma inequívoca. Aquesta activitat es demostra a través del certificat del pagament de la taxa turística al registre corresponent de la Generalitat de Catalunya, o bé a través del registre de viatgers d'establiment d'hostalatge.



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

CAPÍTOL 5: RÈGIM DISCIPLINARI I SANCIONADOR

Article 16. INFRACCIONS

Les disposicions contingudes en la normativa sectorial sobre turisme es consideren normes especials en l'àmbit de la sanció turística.

Aquesta classificació com a infracció s'emmarca en la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme, el Decret 75/2020, de 4 d'agost, d'habitatges d'ús turístic, i els drets delegats als municipis en les accions sancionadores.

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

16.1. Faltes lleus:

- a) No disposar de l'equipament, mobiliari, aparells i estris necessaris per a la correcta ocupació de l'habitatge, o no tenir el nombre d'elements adequats en relació al nombre màxim d'ocupants registrats.
- b) No mantenir tant l'habitatge d'ús turístic com els elements necessaris per a la seva ocupació en condicions adequades d'higiene i manteniment. La responsabilitat per la manca d'higiene i manteniment causades pels cessionaris durant la seva estada no es podrà atribuir al propietari o a l'empresa gestora.
- c) No haver informat adequadament als usuaris sobre la normativa municipal relacionada amb el dipòsit de residus i deixalles.
- d) No haver proporcionat informació sobre el funcionament de la comunitat de propietaris on s'integra l'habitatge, i normes bàsiques de convivència veïnals.
- e) no comunicar a l'Ajuntament modificacions en l'activitat (modificació de les condicions d'ús, canvi telèfon de contacte)
- f) Qualsevol infracció classificada com a greu que, en atenció a la seva naturalesa o a les circumstàncies concurrents, no mereixi aquesta qualificació
- g) Qualsevol incompliment de la present ordenança que no es trobi específicament recollit en els apartats referents a faltes greus o molt greus.

16.2. Faltes greus

- a) Llogar l'habitatge a un nombre d'ocupants superior al límit màxim de places especificat a la cèdula d'habilitat o al títol habilitant.
- b) No facilitar a les persones usuàries i veïns el telèfon d'assistència immediata (telèfon 24 hores) per part del titular de l'habitatge.
- c) No respondre al telèfon de contacte proporcionat, de forma reiterada. Ja sigui als usuaris, veïns, serveis municipals o policials.



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

- d) No requerir a que abandonin l'habitatge o l'establiment, en el termini de 24 hores, a aquells usuaris que de forma flagrant estiguin atemptant contra les regles bàsiques de convivència veïnal.
- e) 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 estris.
- f) Dur a terme reformes no autoritzades prèviament per l'Administració, si es modifiquen les requisits bàsics essencials per a l'exercici de l'activitat, es disminueix la qualitat reconeguda a l'establiment o en resulta afectada la classificació, la categoria o la capacitat d'allotjament.
- g) Obstruir l'actuació inspectora de l'administració, oposar-s'hi per qualsevol mitjà, o no atendre dins del termini els seus requeriments d'informació.
- h) Aportar dades inexactes, falses o fer omissions de caràcter essencial en la comunicació prèvia o en la documentació requerida per aquesta ordenança. No adoptar les mesures establertes per la normativa quan es produeixin comportaments que atemptin contra les normes bàsiques de convivència als allotjaments turístics situats en habitatges. ?????
- i) No notificar a l'Ajuntament les obres i reformes que modifiquin els requisits bàsics essencials per a l'exercici de l'activitat.
- j) No notificar a l'Ajuntament canvis rellevants en l'activitat (canvi de titularitat, variació en la capacitat, baixa o cessament de l'activitat, etc)
- k) Oferir, comercialitzar o cedir un habitatge d'ús turístic per habitacions.
- l) No pagar la taxa anual establerta a les ordenances fiscals de Vallcebre
- m) La comissió de dues infraccions lleus.
- n) Qualsevol infracció classificada com a molt greu que, atenent a la seva naturalesa o a les circumstàncies concurrents, i sempre que siguin justificades, no mereixi aquesta qualificació.

16.3. Faltes molt greus

- a) Reiterar l'omissió, falsedat o inexactitud en l'aportació de dades de caràcter essencial, tant en la declaració responsable com en la comunicació prèvia o qualsevol altra documentació requerida per aquesta Ordenança.
- b) Comercialitzar, oferir, prestar o exercir l'activitat d'habitatge d'ús turístic o llar compartida, o altres modalitats d'allotjament turístic sense disposar de l'autorització, comunicació o títol habilitant.
- c) Superar en més del 50 % el límit màxim d'ocupació especificat a la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge.
- d) Subarrendar l'HUT a terceres persones no inscrites com a titulars o gestors oficials de l'activitat.



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

- e) En el cas de llar compartida, quan la persona propietària o persona gestora autoritzada per ella, no estan empadronats a l'habitatge, ni hi resideixen de forma efectiva.
- f) La comissió de dues faltes greus en un període de dos anys.

16.4. Atribució de responsabilitat

La responsabilitat de les infraccions tipificades per la normativa de turisme i per les presents en aquest reglament correspon a les següents persones:

- a) Les persones titulars de l'activitat.
- b) Les persones propietàries dels habitatges on es duguin a terme les activitats constitutives d'infracció.
- c) Les persones que, sense tenir condició de propietàries, duguin a terme activitats constitutives d'infracció.

Article 17. SANCIONS

En l'exercici de la seva potestat sancionadora, l'Ajuntament de Vallcebre, dintre de les seves competències, podrà sancionar les accions i conductes contràries a aquesta Ordenança i a la respectiva legislació sectorial mitjançant el corresponent procediment sancionador.

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

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

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

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

17.1. Gradació de les sancions

Les infraccions seran sancionades d'acord amb allò establert a l'article 94 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, i dins dels límits de la potestat sancionadora de l'alcalde:

- d'una falta lleu: de 300 a fins a 600 € o un advertiment
- d'una falta greu: de 601€ fins a 3.000€



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

- d'una falta molt greu: de 3.001€ a 30.000€

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

En el supòsits d'infraccions greus o molt greus, i com a mesura complementària, també pot acordar-se la imposició de la sanció accessòria consistent en:

- per a infraccions greus, la suspensió de l'activitat o el tancament temporal de l'establiment, per a un període màxim de 2 anys.
- per a infraccions molt greus, la suspensió de l'activitat per un període entre 2 anys i 10 anys, o amb el tancament definitiu de l'establiment.

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 a les persones usuàries o als veïns i veïnes 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. S'entén que hi ha reincidència quan s'ha comès en el termini de 2 anys 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 de 2 anys.
- 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) L'exercici il·legal de l'activitat d'allotjament turístic sense el coneixement o el consentiment del propietari de l'immoble.
- k) El nombre d'allotjaments turístics comercialitzats il·legalment.
- l) El nombre de persones afectades.
- m) En l'aplicació de les sancions, cal assegurar en qualsevol cas que la sanció imposada no resulti més beneficiosa per als infractors que el compliment de les normes infringides.

17.2. Comunicació i publicitat de les sancions imposades

L'òrgan sancionador comunicarà la resolució ferma d'imposició de sancions greus o molt greus al Registre de Turisme de Catalunya, en un termini de deu dies des de la seva notificació a l'interessat.

L'òrgan sancionador podrà fer la publicació de la sanció que ha estat resolta i ferma en via administrativa, a efectes de prevenció de futures conductes infractores, en casos d'infraccions molt greus.



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

17.3. Responsabilitat solidària

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

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

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

17.4. Concurrència de sancions

Incoat un procediment sancionador per dues o més infraccions entre les quals hi hagi relació de causa-efecte, s'imposarà només la sanció que resulti més elevada.

Quan no es doni la relació de causa-efecte a la que es refereix el paràgraf 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.

17.5. Mesures cautelars

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

Aquestes mesures podran consistir en qualsevol de les previstes en la normativa general i sectorial aplicable en cada cas, inclòs el cessament provisional de l'activitat o la suspensió de l'autorització, i hauran de ser proporcionals a la naturalesa, la gravetat de la infracció i a la finalitat d'aquestes.

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

17.6. 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.



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

17.7. Rebaixa de la sanció

Excepte en casos de reincidència flagrant, les persones denunciades per infraccions lleus podran assumir la seva responsabilitat mitjançant el pagament de les sancions de multa, obtenint una reducció del vuitanta per cent sobre l'import màxim de la sanció si el pagament es fa efectiu abans de l'inici del procediment sancionador.

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

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

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

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

17.8. Imposició de multes coercitives

L'òrgan competent pot imposar multes coercitives a la persona responsable després del corresponent requeriment d'execució dels actes i les resolucions administratives destinats a fer complir el que determina la Llei de turisme de Catalunya i la normativa concordant sobre la matèria.

El requeriment esmentat ha d'advertir la persona interessada del termini de què disposa per a complir-lo, així com de la quantia de la multa que, en cas d'incompliment, li pot ser imposada. El termini fixat ha de ser suficient per al compliment de l'obligació de què es tracti, i la multa no pot excedir els 10.000 euros.

L'incompliment del requeriment pot donar lloc, un cop comprovat per l'Ajuntament, a la reiteració de les multes per períodes de temps que han de ser suficients per al compliment i que no poden ser inferiors al termini indicat en el primer requeriment.

Les multes coercitives no tenen la consideració de sanció, i hi són compatibles.



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

Article 18. CESSAMENT DE L'ACTIVITAT

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

La resolució que ordeni el tancament o ordeni el cessament de l'activitat, ha de determinar la impossibilitat de presentar una nova sol·licitud pel mateix objecte durant un període de temps establert, que mai podrà ser inferior a 2 anys.

Article 19. PRESCRIPCIÓ DE LES INFRACCIONS I SANCIONS

Les infraccions i sancions lleus prescriuen en el termini d'un any; les greus, en el termini de dos anys; i les molt greus, als tres anys. El termini de prescripció de les infraccions es computa des del dia en què s'hagin comès.

En el cas de la prescripció de les sancions, el termini comença a computar des de l'endemà que hagi esdevingut ferma la resolució que imposa la sanció. La prescripció es veurà interrompuda i quedarà en suspensió per la incoació d'un procediment sancionador, o pels altres fets que legalment comportin aquesta conseqüència.

Les infraccions consistents en l'incompliment d'una obligació de caràcter permanent o continu no prescriuen.

Article 20. CADUCITAT DEL PROCEDIMENT SANCIONADOR

Transcorregut un any des de la incoació de l'expedient sancionador, quan l'òrgan competent no hagi dictat i notificat resolució expressa, s'entendrà que el procediment sancionador ha caducat i que s'han d'arxivar les actuacions. D'aquest còmput d'un any cal excloure les paralitzacions no imputables a l'Administració i les suspensions o les ampliacions de terminis que s'acordin de conformitat amb la legislació reguladora del procediment administratiu.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

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

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



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

nombre de places d'aquests habitatges en més d'un 50% respecte de l'ocupació màxima registrada a la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge original.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Les persones titulars de l'habitatge d'ús turístic i llars compartides ja inscrites en el corresponent registre administratiu abans de l'entrada en vigor d'aquesta Ordenança, estaran sotmeses igualment a les potestats inspectores i de control periòdic descrites en el present Reglament.

Segona

Per a habitatges habilitats com a HUT i llar compartides a Vallcebre, es revisarà de forma prioritària que efectivament s'hi estigui realitzant l'activitat d'allotjament turístic. S'entendrà que han estat inactives si durant els 12 mesos anteriors a la data d'aprovació inicial del present reglament, no poden demostrar la realització d'activitat d'allotjament turístic en aquest habitatge de forma inequívoca (certificat del pagament de la taxa turística per HUTs, registre de viatgers d'establiments d'hostalatge). Si es confirma aquesta manca d'activitat, s'iniciarà un expedient de caducitat de l'autorització.

Tercera

Per a HUTs o llars compartides habilitades a data d'aprovació inicial d'aquest reglament, disposen d'un termini màxim de 4 anys per adaptar-se al compliment del present reglament.

Quarta

Les persones titulars de la resta d'allotjaments turístics (establiments hotelers, turisme rural, apartaments turístics) amb llicència atorgada abans de l'entrada en vigor d'aquesta Ordenança, estaran sotmeses igualment a les potestats inspectores i de control periòdic descrites en el present Reglament.

En aquest cas, disposaran d'un termini de 5 anys per adaptar-se a les obligacions derivades de la present ordenança.

DISPOSICIÓ FINAL

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

Contra el present Acord s'interposarà recurs contenciós-administratiu, davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya amb



AJUNTAMENT DE VALLCEBRE

seu a Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà a la publicació del present anuncio, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa.

Vallcebre, 3 de desembre de 2025

Lluís Cadena i Andreu
L'Alcalde.