

PROYECTO DE DECRETO /2015, POR EL QUE SE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS, VIVIENDAS TURÍSTICAS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.21 del Estatuto de Autonomía, la Comunidad Autónoma de Galicia tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.

La Ley 7/2011, de 27 de octubre, de turismo de Galicia, enumera en su artículo 55 los tipos de establecimientos de alojamiento turístico, entre los cuales se encuentran los apartamentos y viviendas turísticas. Su definición viene recogida en los artículos 64 y 65 de la ley, remitiendo a un posterior desarrollo reglamentario lo relativo a los requisitos y condiciones de funcionamiento.

En los últimos años comenzó a proliferar, tanto a nivel internacional como nacional, la tendencia de alquilar por días o semanas la vivienda habitual para fines turísticos. El crecimiento de la oferta de este nuevo tipo de alojamiento turístico vino favorecido por la falta de una reglamentación adecuada, que permitió el desarrollo de esta actividad sin el control administrativo y sin las exigencias fiscales propias de una actividad económica, y también por el desarrollo de las nuevas tecnologías, que fueron dando lugar a la creación de empresas que a través de sus páginas web ofertan este tipo de alojamientos para su contratación on line de una manera rápida y sencilla.

Las problemáticas más relevantes vinculadas a esta actividad son de diversa índole, impacto económico-social, fiscalidad y tributación, garantía y seguridad de las personas usuarias, calidad de la oferta y satisfacción de las personas usuarias, molestias generadas a los residentes y ciudadanos, intrusismo y competencia desleal, entre otras.

Los representantes del sector turístico manifestaron en numerosas ocasiones la necesidad de regular este tipo de alojamiento, debido a su fuerte impacto y a la competencia desleal que supone respecto del alojamiento turístico reglado.

El punto de partida en la regulación de esta figura se sitúa en la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que incorporó una exclusión más al ámbito de aplicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, las denominadas viviendas de uso turístico, remitiéndolas a una reglamentación sectorial turística, que es una competencia exclusiva de las comunidades autónomas.

En esta línea, y con el fin de proceder a la ordenación de las viviendas de uso turístico en Galicia, mediante la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (DOG nº 249, de 30 de diciembre) se añadió un nuevo artículo a la Ley 7/2011, de 27 de octubre, el artículo 65 bis, que introduce esta nueva tipología de alojamiento turístico. Según este precepto, son viviendas de uso turístico las cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas por vía reglamentaria.

El Decreto 52/2011, de 24 de marzo establecía la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas, en desarrollo de la Ley 14/2008, de 3 de diciembre, de turismo de Galicia, modificada por la Ley 1/2010, de 11 de febrero, de modificación de diversas leyes de Galicia para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

Con la entrada en vigor de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia, se hacía necesario modificar el citado Decreto 52/2011, para su adaptación a lo dispuesto legalmente. Así, este decreto además de regular los apartamentos y viviendas turísticas, introduce la regulación de las viviendas de uso turístico, con el que se completa la integración de esta figura en la normativa sectorial turística de nuestra comunidad autónoma.

Este decreto consta de cuarenta artículos estructurados en seis capítulos, 3 disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El capítulo I bajo la rúbrica de "disposiciones generales" regula el objeto y el ámbito de aplicación, la normativa aplicable y el concepto y clasificación de los apartamentos y viviendas turísticas, así como el concepto de las viviendas de uso turístico.

El capítulo II establece la regulación de los apartamentos y viviendas turísticas, y se estructura en cuatro secciones: la sección primera regula régimen de funcionamiento, distintivos y publicidad de los citados establecimientos, la sección segunda recoge los requisitos comunes, y finalmente las secciones tercera y cuarta regulan los requisitos específicos de los apartamentos y de las viviendas turísticas respectivamente.

El capítulo III se ocupa del régimen para el ejercicio de la actividad de apartamentos y viviendas turísticas.

El capítulo IV establece la ordenación de las viviendas de uso turístico.

El capítulo V regula el régimen sancionador.

Las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera se refieren respectivamente al tratamiento de los datos de carácter personal por parte de la agencia, a la modificación de formularios con el fin de mantenerlos actualizados de conformidad con la normativa vigente y a los modelos normalizados de los trámites más comúnmente utilizados en la tramitación administrativa a disposición de las personas interesadas.

Las disposiciones transitorias establecen el mantenimiento de la categoría para los apartamentos y viviendas turísticas ya clasificados, mientras no acometan reformas substanciales, así como el régimen transitorio aplicable a los expedientes en curso.

En su virtud, por propuesta del vicepresidente y consejero de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia, y "oído el o de acuerdo con el" dictamen del Consejo Consultivo de Galicia y luego de deliberación del Consejo de la Xunta en su reunión del día,

DISPONGO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

1. El presente decreto tiene por objeto la ordenación, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia, de los apartamentos y de las viviendas turísticas, como establecimientos de alojamiento turístico y de las viviendas de uso turístico.

2. Quedan sujetas a este decreto las empresas de alojamiento turístico que se dedican, de manera profesional, habitual y mediante contraprestación económica, a la actividad turística de alojamiento en apartamentos y viviendas turísticas.

Asimismo, quedan sujetas a lo dispuesto en este decreto, las empresas o propietarios que comercialicen las viviendas de uso turístico conforme a lo dispuesto en el artículo 65 (bis) de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del Turismo de Galicia.

2. Se excluyen del ámbito de aplicación de este decreto los arrendamientos regulados en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, salvo los previstos en su artículo 5 e).

Artículo 2. Normativa aplicable

1. Los apartamentos y viviendas turísticas, y las viviendas de uso turístico se someterán a las prescripciones de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia, a lo establecido en este decreto y a la normativa sectorial que, si es el caso, les sea de aplicación.

Artículo 3. Concepto y clasificación de los apartamentos turísticos

1. Tienen la condición de apartamentos turísticos los inmuebles integrados en bloques de pisos o en conjuntos de unidades de alojamiento tales como chalés, bungalows y aquellas edificaciones semejantes que estén destinados en su totalidad al alojamiento turístico, sin carácter de residencia permanente. Cada unidad de alojamiento estará dotada de instalaciones y servicios adecuados para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas.

2. Los apartamentos turísticos estarán dotados de equipamiento y mobiliario necesario para su inmediata utilización, que se extenderá al uso y goce de los servicios y de las instalaciones incluidas en el bloque o conjunto en que se encuentre.

3. En el caso de que el establecimiento esté situado en suelo rústico de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística y de protección del medio rural de Galicia, únicamente podrá tener la condición de apartamento turístico cuando se trate de rehabilitación, reconstrucción o, de ser el caso, ampliación de edificaciones legalmente existentes en aquel.

4. Los apartamentos turísticos se clasifican en las categorías de tres, dos y una llaves.

La fijación de la categoría de los apartamentos turísticos se hará atendiendo a las condiciones de calidad de sus instalaciones y servicios, de conformidad con los requisitos establecidos en este decreto.

En el caso de que no sea uniforme el nivel de calidad de las distintas unidades de alojamiento, se atenderá a las de menor nivel para la fijación de la categoría del establecimiento.

Artículo 4. Concepto y clasificación de las viviendas turísticas

1. Se entiende por viviendas turísticas los establecimientos unifamiliares aislados en los que se preste servicio de alojamiento turístico, con un número de plazas no superior a doce y que disponen, por estructura y servicios, de las instalaciones y del mobiliario adecuado para

su utilización inmediata, así como para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro del establecimiento.

2. La comercialización de la vivienda turística deberá consistir en la cesión temporal del uso y goce de la totalidad de la vivienda, por lo que no se permite la formalización de contratos por habitaciones o la coincidencia dentro de la vivienda de usuarios que formalicen distintos contratos.

3. En el caso de que el establecimiento esté situado en suelo rústico de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística y de protección del medio rural de Galicia, únicamente podrá tener a condición de viviendas turísticas cuando se trate de rehabilitación, reconstrucción o, de ser el caso, ampliación de edificaciones legalmente existentes en aquel.

4. Las viviendas turísticas se clasifican en una única categoría de viviendas turísticas.

Artículo 5. *Concepto de vivienda de uso turístico*

1. Son viviendas de uso turístico las cedidas a terceras personas, de manera reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de corta duración, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características previstas en el presente decreto. La cesión de este tipo de viviendas será por completo sin que se permita la cesión por estancias.

Las viviendas de uso turístico podrán ser comercializadas, además de por las empresas turísticas reguladas en el artículo 33.1 de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, por sus propietarios/as o persona física o jurídica que los/as represente. En este último supuesto no se aplicará lo dispuesto en el artículo 33.2 de la ley 7/2011 de 27 de octubre.

2. A efectos del presente decreto se considerará estancias de corta duración aquellas en las que la cesión de uso es inferior a treinta días consecutivos, quedando fuera del ámbito de aplicación las que sobrepasen esa duración; y se considerará cesión reiterada cuando la vivienda se ceda dos o más veces dentro del período de un año.

3. Las personas propietarias y/o comercializadoras quedarán obligadas frente a la Administración turística al cumplimiento de las obligaciones impuestas en esta ley y en las normas que la desarrollen y responderán de manera solidaria frente a aquella.
4. Las viviendas de uso turístico requieren de la correspondiente declaración previa de inicio de actividad ante la Administración turística.
5. El cumplimiento por parte de estas viviendas de la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas será la correspondiente a los edificios de uso privado.

CAPÍTULO II

Apartamentos y viviendas turísticas

SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO, DISTINTIVOS Y PUBLICIDAD

Artículo 6. Carácter público

Los apartamentos y las viviendas turísticas son establecimientos abiertos al público, siendo libre el acceso a estos en las condiciones establecidas en las leyes, reglamentos y prescripciones específicas aplicables.

Artículo 7. Normas de régimen interior

1. Los apartamentos y las viviendas turísticas podrán disponer de normas de régimen interior que establezcan reglas de obligado cumplimiento para los/as usuarios/as durante su estancia sin que, en ningún caso, puedan suponer discriminaciones por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social.
2. Las normas de régimen interior podrán determinar las condiciones de admisión, las reglas de convivencia y funcionamiento, así como todo aquello que permita y favorezca el disfrute normal de las instalaciones, equipamientos y servicios, sin que pueda contravenir lo dispuesto en la legislación vigente.

3. Dichas normas estarán la disposición de los/as usuarios/as en un lugar visible del establecimiento, y de forma que resulten legibles para aquellos.

4. El empresario turístico podrá solicitar el visado de estas normas a la Administración turística para asegurar su coherencia con la normativa turística.

Artículo 8. *Régimen de precios y reservas*

Sin perjuicio de lo establecido sobre precios, publicidad y reservas recogidos en el Real decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley general para la defensa de los consumidores y usuarios, y en la Ley 2/2012, de 28 de marzo, gallega de protección general de las personas consumidoras y usuarias, los apartamentos y viviendas turísticas cumplirán con las exigencias previstas en la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia y en el Decreto 179/2011, de 8 de septiembre, por el que se regula el régimen de precios y reservas de los establecimientos turísticos de alojamiento y restauración en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Artículo 9. *Duración de la estancia*

1. El plazo de duración de la estancia será el que libremente se acuerde entre las partes en el momento de la contratación.

El período de alojamiento continuado no podrá exceder los tres meses, circunstancia que se reflejará en el documento de admisión.

2. Salvo pacto en contrario reflejado en el documento de admisión, el derecho a la ocupación de la unidad de alojamiento por el/la usuario/a comenzará a las 17:00 horas del primer día del período contratado y terminará las 11:00 horas del día señalado como fecha de salida.

3. La prolongación del plazo de duración de la estancia fijado en el documento de admisión estará condicionada al mutuo acuerdo entre la persona titular y el/la usuario/a.

Artículo 10. Libro de visitas de la inspección turística y hojas de reclamaciones de turismo

1. En todos los apartamentos y las viviendas turísticas deberá existir un libro de visitas de la inspección turística a disposición de las inspectoras e inspectores de turismo.
2. Igualmente, los establecimientos deberán tener a disposición de las personas usuarias turísticas las hojas de reclamaciones de turismo, que les serán facilitadas de forma inmediata cuando las solicitaran, de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial aplicable.

Artículo 11. Libros-registro y partes de entrada de viajeros

Los apartamentos y las viviendas turísticas deberán cumplir la normativa vigente en materia de libros-registro y partes de entrada de viajeros.

Artículo 12. Distintivos

1. Los apartamentos y las viviendas turísticas exhibirán en la parte exterior de la entrada principal, en un lugar muy visible, una placa identificativa normalizada en la que figure el distintivo correspondiente al grupo y categoría del establecimiento. Los modelos, dimensiones y colores de las placas identificativas son los que constan en el anexo I de esta disposición.
3. La placa identificativa contendrá sobre fondo rojo las letras AT o VT según se trate de apartamentos o viviendas turísticas respectivamente. En el caso de los apartamentos turísticos figurarán las llaves que correspondan a su categoría.

Artículo 13. Publicidad

1. En la publicidad o propaganda impresa, facturas y demás documentación deberá indicarse, de manera que no induzca a la confusión, la categoría en la que está clasificado el establecimiento.

2. Ningún establecimiento regulado en este decreto podrá usar la denominación, rótulo o distintivo diferentes de los que le correspondan por su categoría, ni exhibir otra categoría que aquella en la que se encuentre clasificado.

3. Queda prohibido el empleo de la palabra turismo, así como la de parador reservada a la Administración turística del Estado y la de posada reservada a la Administración turística gallega como título o subtítulo de los establecimientos turísticos conforme el artículo 63 de la Ley 7/2011, del 27 de octubre, del turismo de Galicia.

4. Queda, asimismo, prohibido el uso de iniciales, abreviaturas o términos que puedan inducir a confusión.

SECCIÓN 2ª. REQUISITOS COMUNES.

Artículo 14. *Requisitos mínimos*

1. Los apartamentos y viviendas turísticas deberán contar, como mínimo, con las siguientes dependencias: dormitorio, sala de estar-comedor, cocina y cuarto de baño, excepto los apartamentos turísticos tipo estudio, en los que el dormitorio está integrado en el salón-comedor y en los que la cocina podrá formar una pieza única junto con el salón-comedor-dormitorio.

2. La unidad de alojamiento deberá entregarse al usuario en perfectas condiciones para su uso. Las instalaciones, mobiliario, elementos decorativos, aparatos y ajuar serán, en todo momento, de calidad acorde con la categoría del establecimiento y se mantendrán en las debidas condiciones de conservación y limpieza.

3. Los establecimientos deberán disponer de agua potable de consumo humano así como de tratamiento y evacuación de aguas residuales, en los términos establecidos en la correspondiente normativa sectorial.

4. Asimismo, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

a) La altura mínima de las habitaciones y del resto de dependencias de uso general será la establecida en el Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.

Asimismo, les será aplicable a los apartamentos y viviendas turísticas la regulación de las piezas bajo cubierta establecido en el Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010.

b) Los dormitorios, el salón-comedor y la cocina deberán disponer, en todo caso, de ventilación directa al exterior. Los cuartos de baño podrán tener ventilación directa o forzada. En el caso de que la cocina esté integrada en el salón-comedor, la ventilación directa será común a toda la estancia.

c) Los dormitorios tendrán un mobiliario mínimo integrado por camas individuales (con una anchura mínima de 0,90 m), y dobles (con una anchura mínima de 1,35 m), armario ropero (empotrado o no), con perchas suficientes, y puntos de luz con interruptor al lado de la cama. Deben disponer de lencería de cama para realizar los cambios cuando resulte preciso. Contarán, igualmente, con un sistema efectivo de oscurecimiento que impida totalmente la entrada de luz a voluntad de la clientela.

d) El salón-comedor tendrá unas dimensiones adaptadas a la capacidad máxima del establecimiento, a razón de un metro cuadrado por plaza, siendo la mínima exigida ocho metros cuadrados en viviendas turísticas y entre diez y dieciséis metros cuadrados, según la categoría, en apartamentos turísticos. Estarán dotados de mobiliario idóneo y suficiente para el uso a que se destinan.

e) La cocina estará dotada de elementos necesarios para la conservación y tratamiento de alimentos; y deberá disponer de vajilla, cristalería, cubertería, ajuar y batería de cocina, en proporción a la capacidad máxima del establecimiento, así como de lavadora y plancha. En el caso de apartamentos turísticos podrá habilitarse un cuarto con lavadoras y plancha en zona común.

f) Los cuartos de baño estarán equipados con lavabo, bañera o plato de ducha, inodoro, espejo y toma de corriente, toallero y repisa o mueble para los objetos de aseo; debiendo estar, asimismo, provisto de la lencería de baño suficiente para poder realizar los cambios cuando resulte preciso.

g) Recogida diaria de basura o, de ser el caso, existencia de colectores conforme a las ordenanzas municipales relativas a la recogida de residuos, o servicio municipal de recogida de basura si los colectores están situados a menos de 50 metros.

5. Todos los establecimientos deberán garantizar que los apartamentos y viviendas consigan y mantengan una temperatura ambiente mínima de entre 19 a 21 grados.

SECCIÓN 3ª. REQUISITOS ESPECÍFICOS DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Artículo 15. Requisitos de los apartamentos turísticos según su categoría

Los requisitos y condiciones mínimas de las distintas categorías de apartamentos turísticos son los que a continuación se señalan:

a) Los apartamentos turísticos de tres llaves destacarán por la excelente calidad de sus instalaciones, materiales, equipamientos y decoración, y ofrecerá servicios de la máxima calidad, según lo habitualmente considerado en el ámbito turístico.

b) Los apartamentos turísticos de dos llaves ofrecerán unas buenas condiciones de confort y calidad referidas tanto a los materiales empleados, equipamiento y decoración, como a los servicios que se ofertan, según lo habitualmente considerado en el ámbito turístico.

c) Los apartamentos turísticos de una llave deberán ofrecer a la clientela las indispensables condiciones de comodidad y confort. Los inmuebles, mobiliario y equipamiento serán sencillos, y ofrecerán, no obstante, garantía de comodidad, según lo habitualmente considerado en el ámbito turístico.

Artículo 16. *Capacidad*

1. La capacidad máxima de cada unidad de alojamiento vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de camas convertibles disponibles en la sala de estar-comedor y/o dormitorios. Para que la sala de estar-comedor o dormitorios puedan disponer de estas piezas deberán superar por cada plaza un 25% de la superficie mínima exigida en el artículo 17 de este decreto.

En ningún caso se permitirá la instalación de más de dos plazas en la sala de estar-comedor y cuatro plazas en los dormitorios, de las cuales dos deberán ser camas.

2. En los apartamentos tipo estudio cada unidad de alojamiento contará como máximo con cuatro plazas, dos de ellas en camas convertibles y en los demás apartamentos turísticos la capacidad máxima será de ocho plazas, dos de ellas en camas convertibles.

Artículo 17. Requisitos de las estancias y superficies mínimas.

1. Los apartamentos turísticos tendrán las dimensiones mínimas que, según la categoría, se reflejan en la siguiente tabla:

| | 3 llaves | 2 llaves | 1 llave |
|-----------------------------|----------|----------|---------|
| a) Cuarto doble (m2) | 14 | 12 | 10 |
| b) Cuarto sencillo (m2) | 8 | 7 | 6 |
| c) Salón-comedor (m2) | 16 | 13 | 10 |
| d)Cocina independiente (m2) | 6 | 4 | 3 |
| e) Baño (m2) | 4 | 3,5 | 3 |

Si la cocina está integrada en el salón comedor, la superficie de este se incrementará en la prevista en cada categoría para la cocina en pieza independiente.

2. Las dependencias de los apartamentos tipo estudio tendrán las siguientes dimensiones:

| | 3 llaves | 2 llaves | 1 llave |
|--|----------|----------|---------|
| Salón-comedor-dormitorio (m ²) | 25 | 22 | 17 |
| Baño (m ²) | 4 | 3,5 | 3 |
| Cocina independiente (m ²) | 4 | 3 | 2 |

En el caso de que la cocina no esté en pieza independiente, la superficie del salón-comedor-dormitorio se incrementará en la superficie prevista en cada categoría para la cocina en pieza independiente.

Artículo 18. *Baños*

Cuando la capacidad del establecimiento supere las plazas que a continuación se indican, deberá disponer de un segundo baño:

-Tres llaves: más de 4 plazas.

-Dos llaves: más de 5 plazas.

-Una llave: más de 6 plazas.

Artículo 19. *Servicio de relación con las personas usuarias turísticas*

1. Los apartamentos turísticos de tres llaves, con más de diez unidades de alojamiento, contarán con una recepción.

2. La recepción constituye el centro de relación con los usuarios turísticos para efectos administrativos, asistenciales y de información. Estará atendida de forma permanente por personal capacitado, a quien corresponderán las funciones de:

a) Atender las reservas;

b) Realizar el hospedaje;

c) Recibir a la clientela, constatar su identidad a la vista de los correspondientes documentos y hacer cubrir los partes de registros de viajeros;

d) Atender reclamaciones y expedir facturas;

e) Recibir, guardar y entregar a la clientela la correspondencia, avisos o mensajes que reciban;

f) Cumplir en lo posible sus encargos; y

g) Poner a su disposición un espacio para que puedan depositar temporalmente sus equipajes a la entrada o a la salida de su estancia.

3. En todo caso, se garantizará la atención presencial durante un mínimo de 16 horas.

4. En los supuestos en que el establecimiento carezca de recepción, por no ser obligatoria, las citadas funciones serán ejercidas por el titular o personal al servicio del establecimiento, garantizándose, en todo caso, atención telefónica permanente a los usuarios.

Artículo 20. *Servicios e instalaciones*

Los apartamentos turísticos deberán contar, como mínimo, con los siguientes servicios e instalaciones:

| | 3 llaves | 2 llaves | 1 llave |
|--|----------|----------|---------|
| a) Ascensores (preceptivos con el número de plantas indicadas) | B+2 | B+3 | B+4 |
| b) Teléfono de uso general a la disposición de la clientela (en el caso de contar con recepción) | SÍ | SÍ | SÍ |
| c) Sala de equipajes en el caso de contar con recepción | SÍ | SÍ | - |
| d) Caja fuerte (en caso de contar con recepción) | SÍ | SÍ | - |

| | | | |
|--|------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| e) Caja de primeros auxilios con información detallada del centro médico más próximo o del servicio médico del establecimiento | SÍ | SÍ | SÍ |
| f) Televisor | SÍ | SÍ | SÍ |
| g) Conexión a internet | SÍ | SÍ | - |
| h) Cambio de lencería de baño | Diario (bajo petición) | 3 por semana (bajo petición) | 2 por semana |
| i) Cambio de lencería de dormitorios | 1 cada 3 días | 1 cada 4 días | 1 cada 7 días |
| l) Servicio de limpieza (excepto cocina y ajuar) | Diario | 1 cada 4 días | 1 cada 7 días |
| m) Garaje o aparcamiento (porcentaje respecto al número de plazas) | 25% | 15% | |
| n) Lavadoras en sala común | 1 cada 3 apartamentos | 1 cada 4 apartamentos | 1 cada 5 apartamentos |

Artículo 21. Climatización y calefacción

1. Los apartamentos turísticos de tres llaves contarán con sistema de climatización.
2. Los apartamentos turísticos de dos y una llave contarán, como mínimo, con sistema de calefacción.

No obstante, podrán prescindir del servicio de calefacción siempre que su período de funcionamiento se limite a los meses comprendidos entre junio y septiembre, ambos incluidos.

Artículo 22. Identificación

1. Todos los apartamentos deberán estar identificados mediante un número que figurará en el exterior de la puerta de entrada.

2. Cuando los apartamentos estén situados en más de una planta, la primera cifra del número que las identifique indicará la planta, y la restante o restante, el número de orden del apartamento.

3. Si los apartamentos se encontraran situados en un complejo compuesto por más de una edificación destinada a alojamiento, a la cifra configurada en los términos señalados en el punto anterior se antepondrá una letra o número que identificará el edificio.

SECCIÓN 4ª. REQUISITOS ESPECÍFICOS DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS

Artículo 23. *Capacidad*

1. La capacidad de la vivienda turística, que en ningún caso podrá superar las doce plazas, vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de plazas convertibles disponibles en la sala de estar-comedor y en los dormitorios. La superficie mínima requerida será de seis metros cuadrados en dormitorios de una plaza y de diez metros cuadrados en los de dos plazas.

2. Para que la sala de estar-comedor o dormitorios puedan disponer de plazas convertibles deberán superar para cada una un 25% de la superficie mínima exigida en el decreto. En ningún caso se permitirá la instalación de más de dos plazas en la sala de estar-comedor y cuatro plazas en los dormitorios, de las cuales dos deberán ser camas.

Artículo 24. *Baños*

Cuando la capacidad del establecimiento exceda de seis plazas, deberá disponer, por lo menos, de dos baños dotados de plato de ducha o bañera, inodoro y lavabo, cada uno de ellos.

Artículo 25. *Calefacción*

El establecimiento deberá contar con un sistema de calefacción. Podrá prescindirse de este servicio siempre que su período de funcionamiento se limite a los meses comprendidos entre junio y septiembre, ambos incluidos.

Artículo 26. *Limpieza y cambio de lencería*

No será exigible al titular, salvo pacto en contrario, la limpieza y el cambio de lencería durante el período de estancia del usuario en la vivienda. No obstante, el establecimiento deberá contar con lencería suficiente para posibilitar, cada siete días, los cambios por parte del usuario/a turístico, a razón de un juego de toallas completo por baño y un juego de sábanas completo por cama.

CAPÍTULO III

Régimen para el ejercicio de la actividad de apartamentos y viviendas turísticas

Artículo 27. *Informe potestativo previo*

1. Las empresas turísticas que proyecten la apertura, construcción o modificación de apartamentos o viviendas turísticas, antes de iniciar cualquier tipo de actuación o trámite ante el ayuntamiento correspondiente, podrán solicitar de la Agencia Turismo de Galicia, un informe relativo al cumplimiento de los requisitos mínimos de infraestructura y servicios, empleando modelo normalizado que figura en el anexo II de esta norma, que deberá presentarse preferiblemente por vía electrónica a través del formulario normalizado disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia, <https://sede.xunta.es>, de acuerdo con lo establecido en los artículos 27 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso de los ciudadanos a los servicios públicos y 24 del Decreto 198/2010, del 2 de diciembre, por el que se regula el desarrollo de la Administración electrónica en la Xunta de Galicia y en las entidades de ellas dependientes. Para la presentación de las solicitudes será necesario el Documento Nacional de Identidad electrónico o cualquiera de los certificados electrónicos reconocidos por la sede de la Xunta de Galicia.

Alternativamente, también se podrán presentar las solicitudes en soporte papel por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones públicas y procedimiento administrativo común, utilizando el formulario normalizado disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia.

2. El órgano competente para la emisión de este será el Área Provincial de la Agencia Turismo de Galicia en la que radique el establecimiento, que deberá emitirlo en el plazo máximo de dos meses, con expresa inclusión del pronunciamiento correspondiente a la clasificación solicitada. La validez del informe será como máximo de un año siempre que permanezca en vigor la normativa turística respecto de la cual se emite informe.

3. En ningún caso este informe será suficiente para la clasificación del establecimiento, debiendo contar con la correspondiente clasificación turística prevista en este decreto.

4. Con la solicitud de informe previo se juntará una memoria que describa y justifique el cumplimiento de los requisitos recogidos en este decreto referidos a infraestructuras y servicios mínimos, así como planos acotados a escala de la distribución de plantas y de sección.

Asimismo podrá aportarse cualquier otra documentación que el/la solicitante considere de interés.

5. La documentación complementaria podrá presentarse electrónicamente utilizando cualquier procedimiento de copia digitalizada del documento original. En este caso, las copias digitalizadas presentadas garantizarán la fidelidad con el original bajo la responsabilidad del/ de la solicitante. La Administración podrá requerir la exhibición del documento original para el cotejo de la copia electrónica presentada según lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 11/2007, de 22 de junio de acceso de los ciudadanos a los servicios públicos y 22.3 del Decreto 198/2010, de 2 de diciembre, por el que se regula el desarrollo de la Administración electrónica en la Xunta de Galicia y en las entidades de ella dependientes.

En el caso de que alguno de los documentos a presentar por parte del/ de la solicitante, de forma electrónica, superara los tamaños límites establecidos o en formatos no admitidos por la sede electrónica, se permitirá su presentación de forma presencial dentro de los plazos previstos. Para eso, y junto con el documento que se presenta, la persona interesada deberá mencionar el código y el órgano responsable del procedimiento, el número de expediente y el número o código único de registro. En la sede electrónica de la Xunta de Galicia se publicará la relación de formatos, protocolos y tamaño máximo admitido de la documentación complementaria para cada procedimiento.

Artículo 28. Inicio de la actividad.

1. El/la empresario/a turístico/a que pretenda desarrollar la actividad de alojamiento turístico en las modalidades de apartamentos o viviendas turísticas, deberá presentar ante el Área Provincial de la Agencia Turismo de Galicia en la que radique el establecimiento, una declaración responsable, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos previstos en la normativa turística para la clasificación pretendida y el compromiso de mantenerlo durante el tiempo de vigencia de la actividad, mediante modelo normalizado previsto en el anexo III de este decreto.

2. Esta declaración se presentará, previo pago de las correspondientes tasas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.1 b de la Ley 6/2003, de 9 de diciembre, de tasas, precios y exacciones reguladoras de la Comunidad Autónoma de Galicia, preferiblemente por vía electrónica a través del formulario normalizado disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia, <https://sede.xunta.es>, de acuerdo con lo establecido en los artículos 27 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso de los ciudadanos a los servicios públicos y 24 del Decreto 198/2010, de 2 de diciembre, por el que se regula el desarrollo de la Administración electrónica en la Xunta de Galicia y en las entidades de ellas dependientes. Para la presentación de las solicitudes será necesario el Documento Nacional de Identidad electrónico o cualquiera de los certificados electrónicos reconocidos por la sede de la Xunta de Galicia.

Alternativamente, también se podrán presentar las solicitudes en soporte papel por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, utilizando el formulario normalizado disponible en la sede electrónica de la Xunta de Galicia.

3. Con la declaración responsable se adjuntará el proyecto técnico legalmente exigible firmado por técnico competente, que sirvió de base para la presentación de la correspondiente comunicación previa o, en su caso, para la solicitud de licencia de obra ante el ayuntamiento. La documentación complementaria podrá presentarse según se establece en el artículo 26.6.

Artículo 29. Efectos de la presentación de la declaración responsable

La presentación de la declaración responsable, en las condiciones previstas en este decreto, habilita para el desarrollo de la actividad turística en la que se autoclasificó la persona interesada, sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones exigidas en otras normas que les resulten de aplicación.

Artículo 30. Inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia

1. Atendiendo a la declaración responsable debidamente cumplimentada conforme a las previsiones de este decreto, el Área Provincial de la Agencia Turismo de Galicia en la que radique el establecimiento, inscribirá de oficio el establecimiento en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia (en adelante REAT) y emitirá un documento que acredite tal inscripción, salvo que se hayan omitido datos o documentos de carácter esencial o se desprenda de la declaración que no reúne los requisitos previstos en este decreto para la clasificación solicitada.

2. La citada inscripción se le comunicará a la persona interesada en el plazo máximo de 15 días desde que la declaración responsable haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación.

3. Si la declaración responsable contiene alguna deficiencia u omisión en cualquier dato o manifestación, o no se aporte la documentación exigida en la presente disposición, se requerirá a la persona interesada para que, en un plazo de 10 días, enmiende la falta, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Artículo 31. *Actuación administrativa de comprobación*

1. Al Área Provincial de la Agencia correspondiente efectuará las comprobaciones, controles e inspecciones necesarias relativas a la veracidad de los datos declarados, el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 7/2011, del 27 de octubre, del turismo de Galicia y en este decreto, y a la tenencia y validez formal de la siguiente documentación:

- a) Documento acreditativo de la personalidad jurídica del solicitante.
- b) Título o contrato que pruebe la libre disponibilidad, por parte del titular, del local donde se ejerce la actividad. Si la titularidad corresponde a una persona jurídica, escritura de constitución de la sociedad y poderes del solicitante para el caso de que no se deduzca claramente de la escritura social.
- c) Seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los/as usuarios/as del establecimiento por daños corporales, daños materiales y los perjuicios económicos causados que deriven del desarrollo de su actividad.
- d) Comunicación previa de inicio de actividad presentada ante el ayuntamiento.
- e) Planos del estado final de las obras por lo menos de cotas y superficies.

2. Las actuaciones de comprobación recogidas en el párrafo anterior, deberán llevarse a cabo en el plazo de dos meses a contar desde la entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para su tramitación.

Artículo 32. *Resolución*

1. El Área Provincial de la Agencia Turismo de Galicia en la que radique el establecimiento, una vez tramitado el oportuno expediente lo elevará, junto con su informe, a la Dirección de la Agencia Turismo de Galicia que dictará la resolución que corresponda. En el caso de dictarse resolución de conformidad con lo declarado, recogerá expresamente la categoría y demás condiciones del establecimiento, según la declaración responsable presentada por la persona interesada.

2. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de los datos declarados, así como la no presentación de la declaración responsable, la no disponibilidad de la documentación preceptiva, o incumplimiento de los requisitos que resulten de aplicación, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que habían podido dar lugar, supondrá la resolución de baja y cancelación registral del establecimiento, y determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos.

La Dirección de la Agencia Turismo de Galicia, dictará, previa audiencia a la persona interesada, por la oportuna resolución que declare tales circunstancias, determinando expresamente la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante el plazo que se establece en dicha resolución, que como mínimo será de dos meses, la cual podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al momento previo al ejercicio de la actividad.

4. A efectos de lo establecido en el apartado anterior, se considerara de carácter esencial aquella inexactitud, falsedad u omisión en cualquier dato, manifestación o documento incorporado a la declaración responsable que afecte a la clasificación turística en cuanto a la categoría, así como, los seguros y documentación complementaria que, en su caso, sean exigibles según lo dispuesto en este decreto.

5. Dicha resolución se dictará en el plazo máximo de 3 meses, a contar desde la entrada de la documentación completa prevista en este artículo, en el registro del órgano competente para su tramitación.

Transcurrido este plazo sin que se dicte resolución expresa, se entenderá estimada la solicitud.

Artículo 33. *Dispensa*

1. Con carácter excepcional, previa solicitud de la persona interesada, la Dirección de la Agencia Turismo de Galicia podrá, en atención a las especiales circunstancias que puedan darse, ponderadas en conjunto las condiciones exigidas a los apartamentos y viviendas turísticas y al número y calidad de los servicios ofrecidos, y tras el informe técnico de la inspección turística, dispensar, mediante resolución motivada, a los citados establecimientos, de los requisitos relativos:

a) A las superficies mínimas exigidas para cada categoría en los artículos 16 y 22.1 de esta norma, siempre que, respetando la normativa específica sobre la materia, no suponga más de un 10% de la superficie mínima exigida a cada categoría;

b) Al ascensor exigido en el artículo 19 la), siempre que se justifique por técnico competente o por la administración competente, la imposibilidad técnica de su instalación.

c) Al servicio de garaje o aparcamiento establecido en el artículo 20 m), cuando se tenga concertado el mismo porcentaje de plazas con garajes situados en un radio máximo de 200 metros del establecimiento.

d) En el caso de las viviendas turísticas, los establecimientos unifamiliares aislados podrán ser dispensados de estar exentas por toda su contorna, exigiéndose en todo caso acceso independiente.

e) En el caso de los apartamentos turísticos podrá dispensarse de la obligatoriedad de que todas las unidades de alojamiento del bloque sean apartamentos.

2. Asimismo, los establecimientos instalados en edificios que, en su totalidad o en parte, se hallen protegidos por sus valores arquitectónicos, históricos o artísticos, o situados en espacios naturales protegidos, podrán ser dispensados, en los términos establecidos en el párrafo primero, de cualquier otro requisito establecido como obligatorio en este decreto,

cuando se acredite por técnico competente o por la administración competente la imposibilidad de cumplirlo debido a las condiciones técnicas o estructurales de las edificaciones o a limitaciones ambientales o urbanísticas. Singularmente se aplicará esta disposición a los asentamientos existentes en espacios insulares de Parques Naturales.

Artículo 34. *Cambios y reformas sustanciales*

1. Son cambios o reformas sustanciales los que afectan a la categoría, o capacidad y cualquier otra que afecte a las condiciones o requisitos conforme a los cuales se otorgó la clasificación turística.

2. La realización de cualquier cambio o reforma sustancial requiere la presentación ante Agencia Turismo de Galicia de la correspondiente declaración responsable, segundo modelo normalizado previsto en el anexo VI de este decreto, en la que harán constar que disponen de la documentación justificativa de dichos cambios, previo pago de las tasas correspondientes.

Junto a la declaración responsable, se aportará, de ser el caso, el proyecto de ejecución previsto en el artículo 28.3.

3. La declaración se dirigirá al Área Provincial de la Agencia Turismo de Galicia en la que radique el establecimiento, que anotará en el REAT las modificaciones realizadas y, si es el caso, la nueva clasificación.

4. El Área provincial de la Agencia realizará las comprobaciones, controles e inspecciones necesarios relativos a la veracidad de los datos declarados y la tenencia de la documentación que se declara.

En el caso de comprobarse la inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de los datos declarados, así como la no presentación de la declaración responsable de los cambios o reformas sustanciales llevadas a cabo, se procederá según dispone el artículo 32.2.

5. Una vez instruido el correspondiente expediente y hechas las comprobaciones oportunas procederá a elevarlo, junto con su informe, a la Dirección de la Agencia Turismo de Galicia, que dictará la resolución, que corresponda.

6. El expediente se resolverá en el plazo de 3 meses, a contar desde la entrada de la documentación completa prevista en este artículo, en el registro del órgano competente para su tramitación.

Transcurrido este plazo sin que se expidiera resolución expresa, se entenderá estimada su solicitud.

Artículo 35. Cambios no sustanciales y cese de la actividad

1. Los cambios de titularidad, cambios en la escritura social y aquellos otros que no supongan reformas sustanciales, así como los ceses de actividad, tan sólo requerirán de su comunicación al Área de la Agencia de la provincia en la que se sitúe el establecimiento.

2. La comunicación se efectuará mediante modelo normalizado, previsto en el anexo VII de este decreto, en el plazo máximo de 10 días desde que se hubieran producido a efectos de su anotación en el REAT.

4. Los expedientes se elevarán, junto con un informe, a la Agencia para constancia en el REAT.

Artículo 36. Baja de oficio y modificación de la clasificación

1. Se establece la baja de oficio y la correspondiente cancelación de la inscripción en el REAT de los apartamentos y viviendas turísticas, tras la instrucción del oportuno procedimiento por el Área Provincial de la Agencia Turismo de Galicia en la que radique el establecimiento, en el que se dará audiencia a las personas interesadas, cuando no se comunique el cese de la actividad. En este caso podrá incoarse el correspondiente expediente sancionador.

2. Asimismo, en el supuesto en que el establecimiento no cumpla con los requisitos para su inclusión en ninguna de las categorías previstas en esta norma, se iniciará el correspondiente procedimiento de baja de oficio por el Área provincial correspondiente que, tras la audiencia a la persona interesada, lo elevará a la Dirección de la Agencia.

3. La resolución de los procedimientos de baja de oficio le corresponde a la persona titular de la Dirección de la Agencia.

4. Cuando se incumplan o desaparezcan las circunstancias que motivaron la clasificación turística o sobrevengan otras que, de existir en aquel momento, justificaran su denegación, la Dirección de la Agencia procederá a la modificación de su clasificación.

En el caso de que se produzca la modificación, la persona interesada no podrá presentar una nueva declaración responsable hasta que transcurran dos meses desde la notificación de la modificación.

5. La clasificación de oficio de grupo o categoría de los establecimientos que dejen de cumplir con los requisitos que se tuvieron en cuenta en el momento de concederle la preceptiva clasificación turística la efectuará la Dirección de la Agencia, después de la tramitación del oportuno procedimiento por su Área provincial correspondiente, en que se le dará audiencia a la persona interesada.

CAPÍTULO IV

Viviendas de uso turístico

Artículo 37. Requisitos y servicios mínimos

1. Las viviendas de uso turístico deberán estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su utilización inmediata, con el fin de prestar un servicio de alojamiento correcto en relación con la totalidad de plazas de que dispongan, todo en perfecto estado de higiene.

Podrá haber un inventario detallado del mobiliario, aparatos y complementos existentes, que será presentado, al cliente a su llegada, pudiendo este verificarlo. Asimismo, podrá realizarse una comprobación a la salida de la clientela.

2. Las viviendas deberán contar con:

a) Calefacción en todas las dependencias de uso de la clientela, la cual deberá funcionar siempre que la temperatura ambiente lo requiera.

No obstante, podrán prescindir del servicio de calefacción siempre que su período de funcionamiento se limite a los meses comprendidos entre junio y septiembre, ambos incluidos.

b) Número de teléfono 24 horas para la atención al/a la usuario/a turístico/a y las incidencias que puedan surgir.

c) La persona propietaria de la vivienda, o persona gestora en la que delegue, debe garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda.

d) Las viviendas de uso turístico deben exhibir en un lugar visible y fácilmente accesible para las personas usuarias el rótulo informativo de la disponibilidad de las hojas oficiales de queja, reclamación y denuncia, y la copia de la declaración responsable de inicio de actividad donde conste el registro de entrada.

Artículo 38. *Régimen de funcionamiento*

1. Las viviendas de uso turístico podrán disponer de normas de régimen interior, en los términos establecidos en el artículo 7 de este decreto.

2. El régimen de precios y reservas, será el establecido en el artículo 8 de este decreto.

3. Las viviendas de uso turístico deberán disponer de las hojas de reclamación de turismo. Su existencia deberá ser anunciada de forma visible e inequívoca dentro de la propia vivienda y deberán serles entregadas a las personas usuarias turísticas, de manera inmediata, cuando las soliciten.

4. La persona propietaria, o la persona gestora en la que delegue debe remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojen en ella, de acuerdo con la normativa de seguridad ciudadana aplicable a todos aquellos que facilitan, mediante precio, alojamiento a las personas.

5. En el caso de que la persona usuaria turística de la vivienda atente contra las reglas básicas de la convivencia o incumpla ordenanzas municipales dictadas a tal efecto, el/la titular de la propiedad o la persona gestora de la vivienda de uso turístico debe requerir el cesionario para que abandone la vivienda.

Artículo 39. Régimen de ejercicio de la actividad

1. Para el inicio de la actividad turística en la modalidad de viviendas de uso turístico deberá presentarse una declaración responsable de inicio de actividad empleando el modelo normalizado previsto en el anexo. V de este decreto, suscrita por el propietario y también, si procede, por la persona física o jurídica gestora a la que previamente el propietario encomendara la gestión de la vivienda en cuestión, ante el Área provincial de la Agencia Turismo de Galicia en la que radique.

Esta declaración se presentará, previo pago de las correspondientes tasas, de conformidad con el dispuesto en el artículo 14.1 b de la Ley 6/2003, del 9 de diciembre, de tasas, precios y exacciones reguladoras de la Comunidad Autónoma de Galicia, preferiblemente por vía electrónica a través del formulario normalizado disponible en la sed electrónica de la Xunta de Galicia, <https://sede.xunta.es>, de acuerdo con lo establecido en los artículos 27 de la Ley 11/2007, del 22 de junio, de acceso de los ciudadanos a los servicios públicos y 24 del Decreto 198/2010, del 2 de diciembre, por el que se regula el desarrollo de la Administración electrónica en la Xunta de Galicia y en las entidades de ellas dependientes. Para la presentación de las solicitudes será necesario el Documento Nacional de Identidad electrónico o cualquiera de los certificados electrónicos reconocidos por la sed de la Xunta de Galicia.

Alternativamente, también se podrán presentar las solicitudes en soporte papel por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, utilizando el formulario normalizado disponible en la sed electrónica de la Xunta de Galicia.

En caso de enviarse por correo, el envío deberá ser certificado, con el sello de correos en la primera hoja del formulario.

2. La declaración responsable contendrá los siguientes datos:

a) Datos de la vivienda y de su capacidad legal máxima.

b) Los datos de la persona propietaria.

c) El número de teléfono para atender las incidencias de la persona usuaria turística.

d) En el supuesto de encomendarse la gestión de la vivienda, deberán constar los datos de la persona gestora y que esta dispone de título suficiente del propietario para la gestión de la vivienda.

e) La tenencia de la siguiente documentación:

- Documento acreditativo de la personalidad jurídica del solicitante.

- Título o contrato que pruebe a libre disponibilidad, por parte del titular, del local donde se ejerce la actividad. Si la titularidad corresponde a una persona jurídica, escritura de constitución de la sociedad y poderes del solicitante para el caso de que no se deduzca claramente de la escritura social.

- Título suficiente para la gestión de la vivienda por parte de la entidad gestora.

- Licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad o certificado final de obra expedido por técnico competente en el que acredite que se ejecutaron las obras de conformidad con la licencia municipal otorgada.

- Seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los/as usuarios/as del establecimiento por daños corporales, daños materiales y los perjuicios económicos causados que deriven del desarrollo de su actividad.

3. Los cambios de titularidad o cambios en la escritura social, así como los ceses de actividad, tan sólo requerirán de su comunicación al Área de la Agencia de la provincia en la que se sitúe el establecimiento.

La comunicación se efectuará mediante modelo normalizado, previsto en el anexo VII de este decreto, en el plazo máximo de 10 días desde que se hubieran producido a efectos de su anotación en el REAT.

Los expedientes se elevarán, junto con un informe, a la Agencia para constancia en el REAT.

4. A condición de vivienda de uso turístico impide a el/la titular alegar a condición de domicilio a efectos de impedir la actuación inspectora de las autoridades competentes.

5. El destino de una vivienda a uso turístico no es posible si está prohibido por el ordenación de usos del sector donde se encuentre o esté prohibida por los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.

6. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de los datos declarados, así como la no presentación de la declaración responsable, la no disponibilidad de la documentación preceptiva, o incumplimiento de los requisitos que resulten de aplicación, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que habrían podido dar lugar, supondrá la resolución de baja y cancelación registral del establecimiento, y determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos.

La Dirección de la Agencia Turismo de Galicia, dictará, previa audiencia a la persona interesada, por la oportuna resolución que declare tales circunstancias, determinando expresamente la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante el plazo que se establece en dicha resolución, que como mínimo será de dos meses, la cual podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al momento previo al ejercicio de la actividad.

7. La presentación de la declaración responsable, en las condiciones previstas en este decreto, habilita para el desarrollo de la actividad turística de vivienda de uso turístico, sin perjuicio del cumplimiento de las demás obligaciones exigidas en otras normas que les resulten de aplicación.

Esta habilitación para el desarrollo de la actividad turística no exime al/a la empresario/a turístico/a del deber de obtener las autorizaciones, permisos, licencias y/o informes que establezcan las distintas normativas sectoriales y municipales que le son de aplicación.

8. Atendiendo a la declaración responsable debidamente cumplimentada conforme a las previsiones de este decreto, el Área Provincial de la Agencia Turismo de Galicia en la que radique el establecimiento, inscribirá de oficio el establecimiento en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia (en adelante REAT) y emitirá un documento que acredite tal inscripción, salvo que se hayan omitido datos o documentos de carácter esencial o se desprenda de la declaración que no reúne los requisitos previstos en este decreto para la clasificación solicitada.

9. La citada inscripción se le comunicará a la persona interesada en el plazo máximo de 15 días desde que la declaración responsable haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación.

10. Si la declaración responsable contiene alguna deficiencia u omisión en cualquier dato o manifestación, o no se aporta la documentación exigida en la presente disposición, se requerirá a la persona interesada para que, en un plazo de 10 días, enmiende la falta, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, del 26 de noviembre.

CAPÍTULO V

Régimen sancionador

Artículo 40. Infracciones y sanciones

El incumplimiento del dispuesto en este decreto dará lugar a las sanciones que, en su caso, correspondan, conforme a la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia, exigibles al propietario y al gestor indistintamente.

Disposición adicional primera. Datos de carácter personal.

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 diciembre, de protección de datos de carácter personal, los datos personales recogidos en la tramitación de esta disposición, cuyo tratamiento y publicación autoricen las personas interesadas mediante la presentación de las solicitudes, serán incluidos en un fichero denominado Registros cuyo objeto es gestionar el presente procedimiento, así como para informar a las personas interesadas sobre su desarrollo. El órgano responsable de este fichero es la Agencia Turismo de Galicia. Los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición podrán ejercerse ante esta agencia, mediante el envío de una comunicación a la siguiente dirección: secretaria.turismo@xunta.es.

Disposición adicional segunda. Modificación de formularios

Con el objetivo de mantener adaptados a la normativa vigente los formularios vinculados a normas reguladoras de procedimientos administrativos de plazo abierto, estos podrán ser actualizados en la sede electrónica de la Xunta de Galicia, sin necesidad de publicarlos nuevamente en el Diario Oficial de Galicia.

Disposición adicional tercera. Modelos normalizados

La sede electrónica de la Xunta de Galicia tiene la disposición de las personas interesadas una serie de modelos normalizados de los trámites más comúnmente utilizados en la tramitación administrativa, que podrán ser presentados en cualquiera de los lugares y

registros establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común

Disposición transitoria primera. Mantenimiento de la categoría de los apartamentos y viviendas turísticas.

Los apartamentos y las viviendas turísticas que en la entrada en vigor de este decreto se encuentren clasificadas en alguna de las categorías previstas en este decreto, podrán mantenerlo sin necesidad de adaptarse al contenido de esta norma, siempre que no acometan reformas sustanciales de ampliación o rehabilitación.

Disposición transitoria segunda. Régimen transitorio de los expedientes.

1. Los expedientes en curso en la fecha de entrada en vigor de este decreto se tramitarán y se resolverán conforme a las disposiciones vigentes en el momento de su iniciación.

2. Sin perjuicio del dispuesto en el párrafo anterior, en lo relativo a los órganos competentes para su tramitación se aplicará lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta del Decreto 196/2012, de 27 de septiembre, por el que se crea la Agencia de Turismo de Galicia y se aprueban sus estatutos.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Queda derogado el Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia, así como todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo previsto en este decreto.

Disposición final primera. Desarrollo normativo.

Se habilita la persona titular de la Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia para el desarrollo de las disposiciones contenidas en este decreto.

Disposición última segunda. Entrada en vigor.



Este decreto entrará en vigor a los 20 días de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

Santiago de Compostela,

Alberto Núñez Feijoo

Presidente

Alfonso Rueda Valenzuela

Vicepresidente y Consejero de Presidencia, Administración Públicas y Justicia

