# Decreto 12/2017, do 26 de xaneiro, polo que se establece a ordenación de apartamentos turísticos, vivendas turísticas e vivendas de uso turístico na Comunidade Autónoma de Galicia

Última versión

De conformidade co disposto no artigo 27.21 do Estatuto de autonomía, a Comunidade Autónoma de Galicia ten atribuída a competencia exclusiva en materia de promoción e ordenación do turismo no seu ámbito territorial.

A Lei 7/2011, do 27 de outubro, do turismo de Galicia, enumera no seu artigo 55 os tipos de establecementos de aloxamento turístico, entre os cales se atopan os apartamentos e vivendas turísticas. A súa definición vén recollida nos artigos 64 e 65 da lei e remítese a un posterior desenvolvemento regulamentario o referente aos requisitos e ás condicións de funcionamento.

Nos últimos anos comezou a proliferar, tanto a nivel internacional como nacional, a tendencia de alugar por días ou semanas a vivenda habitual para fins turísticos, o que se viu favorecido polo desenvolvemento das novas tecnoloxías, dando lugar á creación de empresas que a través das súas páxinas webs ofertan este tipo de aloxamentos para a súa contratación en liña dunha forma rápida e sinxela.

As problemáticas máis relevantes vinculadas a esta actividade son de diversa índole, impacto económico-social, fiscalidade e tributación, garantía e seguridade das persoas usuarias, calidade da oferta e satisfacción das persoas usuarias, molestias xeradas aos residentes e á cidadanía, intrusión e competencia desleal, entre outras.

As persoas representantes do sector turístico manifestaron en numerosas ocasións a necesidade de regular este tipo de aloxamento, debido ao seu forte impacto e á competencia desleal que supón respecto do aloxamento turístico regrado.

O punto de partida na regulación desta figura sitúase na Lei 4/2013, do 4 de xuño, de medidas de flexibilización e fomento do mercado de aluguer de vivendas, que incorporou unha exclusión máis ao ámbito de aplicación da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, as denominadas vivendas de uso turístico, remitíndoas a unha regulamentación sectorial turística, que é unha competencia exclusiva das comunidades autónomas.

Nesta liña, e co fin de proceder á ordenación das vivendas de uso turístico en Galicia, mediante a Lei 12/2014, do 22 de decembro, de medidas fiscais e administrativas (DOG núm. 249, do 30 de decembro), engadiuse un novo artigo á Lei 7/2011, o artigo 65 bis, que introduce esta nova tipoloxía de aloxamento turístico. Segundo este precepto, son vivendas de uso turístico as cedidas a terceiras persoas, de forma reiterada e a cambio de contraprestación económica,

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

para unha estadía de curta duración, amobladas e equipadas en condicións de inmediata dispoñibilidade e coas características establecidas por vía regulamentaria.

O Decreto 52/2011, do 24 de marzo, establecía a ordenación de apartamentos e vivendas turísticas, en desenvolvemento da Lei 14/2008, do 3 de decembro, de turismo de Galicia, modificada pola Lei 1/2010, do 11 de febreiro, de modificación de diversas leis de Galicia para a súa adaptación á Directiva 2006/123/CE, do Parlamento Europeo e do Consello, do 12 de decembro de 2006, relativa aos servizos no mercado interior.

Coa entrada en vigor da Lei 7/2011, do 27 de outubro, facíase necesario modificar o citado Decreto 52/2011, para a súa adaptación ao disposto legalmente. Así, este decreto, ademais de regular os apartamentos e vivendas turísticas, introduce a regulación das vivendas de uso turístico, co cal se completa a integración desta figura na normativa sectorial turística da nosa comunidade autónoma.

Este decreto consta de corenta e cinco artigos estruturados en cinco capítulos, tres disposicións adicionais, dúas disposicións transitorias, unha disposición derrogatoria e dúas disposicións derradeiras.

O capítulo I baixo a rúbrica de «Disposicións xerais» regula o obxecto e o ámbito de aplicación, a normativa aplicable e o concepto e clasificación dos apartamentos e vivendas turísticas, así como o concepto das vivendas de uso turístico.

O capítulo II establece a regulación dos apartamentos e vivendas turísticas, e estrutúrase en catro seccións: a sección primeira regula o réxime de funcionamento, os distintivos e a publicidade dos citados establecementos; a sección segunda recolle os requisitos comúns, e, finalmente, as seccións terceira e cuarta regulan os requisitos específicos dos apartamentos e das vivendas turísticas respectivamente.

O capítulo III ocúpase do réxime para o exercicio da actividade de apartamentos e vivendas turísticas.

O capítulo IV establece a ordenación das vivendas de uso turístico.

O capítulo V regula o réxime sancionador.

As disposicións adicionais primeira, segunda e terceira refírense respectivamente ao tratamento dos datos de carácter persoal por parte da Axencia, á modificación de formularios co fin de mantelos actualizados de conformidade coa normativa vixente e aos modelos normalizados dos trámites máis comunmente utilizados na tramitación administrativa á disposición das persoas interesadas.

As disposicións transitorias establecen o mantemento da categoría para os apartamentos e vivendas turísticas xa clasificados, mentres non acometan reformas substanciais, así como o réxime transitorio aplicable aos expedientes en curso na data de entrada en vigor do decreto.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

O decreto foi sometido ao preceptivo informe do Consello do Turismo de Galicia, así como á consulta das organizacións máis representativas do sector e do Consello Galego de Consumidores e Usuarios.

Na súa virtude, por proposta do vicepresidente e conselleiro de Presidencia, Administracións Públicas e Xustiza, de acordo co Consello Consultivo e logo da deliberación do Consello da Xunta de Galicia, na súa reunión do día vinte e seis de xaneiro de dous mil dezasete

DISPOÑO:

## CAPÍTULO I Disposicións xerais

### Artigo 1. Obxecto e ámbito de aplicación

1. Este decreto ten por obxecto a ordenación dos apartamentos e das vivendas turísticas, como establecementos de aloxamento turístico e das vivendas de uso turístico, no ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia.

2. Quedan suxeitas a este decreto as empresas de aloxamento turístico que se dedican, de maneira profesional, habitual e mediante contraprestación económica, á actividade turística de aloxamento en apartamentos e vivendas turísticas.

Así mesmo, quedan suxeitas ao disposto neste decreto, as empresas ou propietarios/as que comercialicen as vivendas de uso turístico consonte o disposto no artigo 65 bis da Lei 7/2011, do 27 de outubro, do turismo de Galicia.

### Artigo 2. Normativa aplicable

1. Os apartamentos e vivendas turísticas, e as vivendas de uso turístico someteranse ás prescricións da Lei 7/2011, do 27 de outubro, ao establecido neste decreto e á normativa sectorial que, se é o caso, lles sexa de aplicación.

2. A clasificación como vivendas ou apartamentos turísticos non exime en ningún caso da obriga de cumprir a normativa correspondente en materia de edificación, vivenda, accesibilidade ou calquera outra que poida resultar aplicable en razón do uso previsto da edificación.

O cumprimento por parte das vivendas ou apartamentos turísticos da normativa sobre promoción da accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas será o correspondente aos edificios de uso público.

### Artigo 3. Concepto e clasificación dos apartamentos turísticos

1. Teñen a condición de apartamentos turísticos os inmobles integrados en bloques de pisos ou en conxuntos de unidades de aloxamento tales como chalés, bungalows e aqueloutras

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

edificacións semellantes que estean destinadas na súa totalidade ao aloxamento turístico, sen carácter de residencia permanente. Cada unidade de aloxamento estará dotada de instalacións e servizos adecuados para a conservación, elaboración e consumo de alimentos e bebidas.

2. Os apartamentos turísticos estarán dotados de equipamento e mobiliario necesario para a súa inmediata utilización, que se estenderá ao uso e desfrute dos servizos e das instalacións incluídas no bloque ou conxunto en que se atope.

3. No caso de que o establecemento estea situado en solo rústico de conformidade co establecido na normativa reguladora do réxime do solo de Galicia, unicamente poderá ter a condición de apartamento turístico cando se trate de rehabilitación, reconstrución ou, de ser o caso, ampliación de edificacións legalmente existentes naquel.

4. Os apartamentos turísticos clasifícanse nas categorías de tres, dúas e unha chaves.

A fixación da categoría dos apartamentos turísticos farase atendendo ás condicións de calidade das súas instalacións e servizos, de conformidade cos requisitos establecidos neste decreto.

No caso de non ser uniforme o nivel de calidade das distintas unidades de aloxamento, atenderase ás de menor nivel para a fixación da categoría do establecemento.

### Artigo 4. Concepto e clasificación das vivendas turísticas

1. Enténdese por vivendas turísticas os establecementos unifamiliares illados nos cales se preste servizo de aloxamento turístico, cun número de prazas non superior a dez e que dispoñen, por estrutura e servizos, das instalacións e do mobiliario adecuado para a súa utilización inmediata, así como para a conservación, elaboración e consumo de alimentos dentro do establecemento.

2. A comercialización da vivenda turística deberá consistir na cesión temporal do uso e desfrute da totalidade da vivenda, polo que non se permite a formalización de contratos por cuartos ou a coincidencia dentro da vivenda de usuarios que formalicen distintos contratos.

3. No caso de que o establecemento estea situado en solo rústico de conformidade co establecido na normativa reguladora do réxime do solo de Galicia, unicamente poderá ter a condición de vivenda turística cando se trate de rehabilitación, reconstrución ou, de ser o caso, ampliación de edificacións legalmente existentes naquel.

4. As vivendas turísticas clasifícanse nunha única categoría de vivendas turísticas.

### Artigo 5. Concepto de vivenda de uso turístico

1. Son vivendas de uso turístico as cedidas a terceiras persoas, de forma reiterada e a cambio de contraprestación económica, para unha estadía de curta duración, amobladas e equipadas en condicións de inmediata dispoñibilidade e coas características previstas neste decreto. A

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

cesión deste tipo de vivendas será da totalidade da vivenda, sen que se permita a cesión por estancias, de conformidade co disposto no artigo 5.e) da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos.

As vivendas de uso turístico poderán ser comercializadas, ademais de polas empresas turísticas reguladas no artigo 33.1 da Lei 7/2011, do 27 de outubro, polos/as seus/súas propietarios/as ou persoa física ou xurídica que os/as represente. Neste último suposto non se aplicará o disposto no artigo 33.2 da Lei 7/2011, do 27 de outubro.

2. Para efectos do presente decreto constitúen estadías de curta duración aquelas en que a cesión de uso é inferior a trinta días consecutivos, polo que quedan fóra do ámbito de aplicación as que excedan esa duración. Considerarase cesión reiterada cando a vivenda se ceda dúas ou máis veces dentro do período dun ano.

3. As persoas propietarias e/ou comercializadoras quedarán obrigadas fronte a Administración turística ao cumprimento das obrigas impostas na Lei 7/2011, do 27 de outubro, e neste decreto, e responderán de maneira solidaria fronte a aquela.

4. As vivendas de uso turístico requiren da correspondente declaración previa de inicio de actividade perante a Administración turística.

5. O cumprimento por parte destas vivendas da normativa sobre promoción da accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas será o correspondente aos edificios de uso privado.

6. As vivendas de uso turístico estarán situadas en solo de uso residencial. Ademais, cando a normativa urbanística o permita, as vivendas de uso turístico poderán estar situadas en solos de uso distinto ao residencial.

Os concellos poderán establecer limitacións no que respecta ao número máximo de vivendas de uso turístico por edificio ou por sector.

7. No caso de que a vivenda estea situada en solo rústico de conformidade co establecido na normativa reguladora do réxime do solo de Galicia, unicamente poderán ter a condición de vivenda de uso turístico as edificacións legalmente existentes naquel.

## CAPÍTULO II Apartamentos e vivendas turísticas

### Sección 1ª. Réxime de funcionamento, distintivos e publicidade

#### Artigo 6. Carácter público

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Os apartamentos e as vivendas turísticas son establecementos abertos ao público; o acceso a estes será libre nas condicións establecidas nas leis, regulamentos e prescricións específicas aplicables.

### Artigo 7. Normas de réxime interior

1. Os apartamentos e as vivendas turísticas poderán dispoñer de normas de réxime interior que establezan regras de obrigado cumprimento para as persoas usuarias durante a súa estadía sen que, en ningún caso, poidan supoñer discriminacións por razón de nacemento, raza, sexo, relixión, opinión ou outra circunstancia persoal ou social.

2. As normas de réxime interior poderán determinar as condicións de admisión, as regras de convivencia e funcionamento, así como todo aquilo que permita e favoreza o gozo normal das instalacións, equipamentos e servizos, sen que poida contravir o disposto na lexislación vixente.

3. As ditas normas estarán á disposición das persoas usuarias nun lugar visible do establecemento, e de forma que resulten lexibles para aquelas.

4. O/a empresario/a turístico/a poderá solicitar o visado destas normas á Administración turística para asegurar a súa coherencia coa normativa turística.

### Artigo 8. Réxime de prezos e reservas

Sen prexuízo do establecido sobre prezos, publicidade e reservas recollidos no Real decreto lexislativo 1/2007, do 16 de novembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios, e na Lei 2/2012, do 28 de marzo, galega de protección xeral das persoas consumidoras e usuarias, os apartamentos e vivendas turísticas cumprirán coas exixencias previstas na Lei 7/2011, do 27 de outubro, e no Decreto 179/2011, do 8 de setembro, polo que se regula o réxime de prezos e reservas dos establecementos turísticos de aloxamento e restauración na Comunidade Autónoma de Galicia.

### Artigo 9. Duración da estadía

1. O prazo de duración da estadía será o que libremente se acorde entre as partes no momento da contratación.

O período de aloxamento continuado non poderá exceder os tres meses, circunstancia que se reflectirá no documento de admisión.

2. Salvo pacto en contrario reflectido no documento de admisión, o dereito á ocupación da unidade de aloxamento pola persoa usuaria comezará ás 17.00 horas do primeiro día do período contratado e rematará ás 11.00 horas do día sinalado como data de saída.

3. A prolongación do prazo de duración da estadía fixado no documento de admisión estará condicionada ao mutuo acordo entre a persoa titular e a persoa usuaria.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

### Artigo 10. Libro de visitas da inspección turística e follas de reclamacións de turismo

1. En todos os apartamentos e as vivendas turísticas deberá existir un libro de visitas da inspección turística á disposición das inspectoras e inspectores de turismo.

2. Igualmente, os establecementos deberán ter á disposición das persoas usuarias turísticas as follas de reclamacións de turismo, que lles serán facilitadas de forma inmediata cando as soliciten e deberán exhibir ao público de forma permanente un cartel anunciador da existencia das ditas follas de reclamación á disposición das persoas usuarias, de acordo co establecido na normativa sectorial aplicable.

### Artigo 11. Libros rexistro e partes de entrada de persoas viaxeiras

Os apartamentos e as vivendas turísticas deberán cumprir a normativa vixente en materia de libros rexistro e partes de entrada de persoas viaxeiras.

### Artigo 12. Distintivos

1. Os apartamentos e as vivendas turísticas exhibirán na parte exterior da entrada principal, nun lugar moi visible, unha placa identificativa normalizada na cal figure o distintivo correspondente ao grupo e categoría do establecemento. Os modelos, dimensións e cores das placas identificativas son os que constan no anexo I desta disposición.

2. A placa identificativa conterá sobre fondo vermello as letras AT ou VT segundo se trate de apartamentos ou vivendas turísticas respectivamente. No caso dos apartamentos turísticos figurarán as chaves que correspondan á súa categoría.

### Artigo 13. Publicidade

1. Na publicidade ou propaganda impresa, facturas e demais documentación deberá indicarse, de xeito que non induza á confusión, a categoría en que está clasificado o establecemento, así como o número de rexistro outorgado pola Administración turística.

2. Ningún establecemento regulado neste decreto poderá usar a denominación, rótulo ou distintivo diferentes dos que lle correspondan pola súa categoría, nin exhibir outra categoría que aquela en que estea clasificado.

3. Queda prohibido o emprego da palabra «turismo», así como a de «parador», reservada á Administración turística do Estado e a de «pousada», reservada á Administración turística galega como título ou subtítulo dos establecementos turísticos consonte o artigo 63 da Lei 7 /2011, do 27 de outubro.

4. Queda, así mesmo, prohibido o uso de iniciais, abreviaturas ou termos que poidan inducir a confusión.

## Sección 2ª. Requisitos comúns

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

**Artigo 14. Requisitos mínimos**

1. Os apartamentos e vivendas turísticas deberán contar, como mínimo, coas seguintes dependencias: dormitorio, sala de estar-comedor, cociña e cuarto de baño, agás os apartamentos turísticos tipo estudio, nos cales o dormitorio está integrado no salón-comedor e en que a cociña poderá formar unha peza única xunto co salón-comedor-dormitorio.

2. A unidade de aloxamento deberase entregar ao usuario en perfectas condicións para o seu uso. As instalacións, mobiliario, elementos decorativos, aparellos e enxoval serán, en todo momento, de calidade acorde coa categoría do establecemento e manteranse nas debidas condicións de conservación e limpeza.

3. Os establecementos deberán dispor de auga potable de consumo humano así como de tratamento e evacuación de augas residuais, nos termos establecidos na correspondente normativa sectorial.

4. Así mesmo, deberán cumprir coas seguintes exixencias:

a) A altura mínima dos cuartos e do resto de dependencias de uso xeral será a establecida no Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

Así mesmo, seralles aplicable aos apartamentos e vivendas turísticas a regulación das pezas baixo cuberta establecida no Decreto 29/2010, do 4 de marzo.

b) Os dormitorios, o salón-comedor e a cociña deberán dispoñer, en todo caso, de ventilación directa ao exterior. Os cuartos de baño poderán ter ventilación directa ou forzada. No caso de que a cociña estea integrada no salón-comedor, a ventilación directa será común a toda a estadía.

c) Os dormitorios terán un mobiliario mínimo integrado por camas individuais (cunha largura mínima de 0,90 m), ou dobres (cunha largura mínima de 1,35 m), armario roupeiro (encaixado ou non), con perchas suficientes, e puntos de luz con interruptor ao lado da cama. Deben dispoñer de lenzaría de cama para realizar os cambios cando resulte preciso. Contarán, igualmente, cun sistema efectivo de escurecemento que impida totalmente a entrada de luz por vontade da clientela.

d) O salón-comedor terá unhas dimensións adaptadas á capacidade máxima do establecemento, a razón dun metro cadrado por praza; a mínima exixida será de oito metros cadrados en vivendas turísticas e entre dez e dezaseis metros cadrados segundo a categoría en apartamentos turísticos. Estarán dotados de mobiliario idóneo e suficiente para o uso a que se destinan.

e) A cociña estará dotada de elementos necesarios para a conservación e tratamento de alimentos, e deberá dispoñer de vaixela, cristalaría, xogo de cubertos, enxoval e batería de

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

cociña, en proporción á capacidade máxima do establecemento, así como de lavadora e ferro de pasar. No caso de apartamentos turísticos poderase habilitar un cuarto con lavadoras e ferro de pasar en zona común.

f) Os cuartos de baño estarán equipados con lavabo, bañeira ou prato de ducha, inodoro, espello e toma de corrente, toalleiro e repisa ou moble para os obxectos de aseo; deberán estar, así mesmo, provistos da lenzaría de baño suficiente para poder realizar os cambios cando resulte preciso.

g) Recollida diaria de lixo ou, de ser o caso, existencia de contedores conforme as ordenanzas municipais relativas á recollida de residuos, ou servizo municipal de recollida de lixo se os contedores están situados a menos de 50 metros.

5. Todos os establecementos deberán garantir que os apartamentos e vivendas acaden e manteñan unha temperatura ambiente mínima de 19 graos.

6. Os apartamentos e vivendas turísticas deberán cumprir os requisitos establecidos nas seccións seguintes sen prexuízo do cumprimento dos requisitos exixidos en materia de accesibilidade, segundo se estableza na normativa que resulte de aplicación.

## Sección 3ª. Requisitos específicos dos apartamentos turísticos

### Artigo 15. Requisitos dos apartamentos turísticos segundo a súa categoría

Os requisitos e condicións mínimas das distintas categorías de apartamentos turísticos son os que a seguir se sinalan:

a) Os apartamentos turísticos de tres chaves destacarán pola excelente calidade das súas instalacións, materiais, equipamentos e decoración, e ofrecerá servizos da máxima calidade, segundo o habitualmente considerado no ámbito turístico.

b) Os apartamentos turísticos de dúas chaves ofrecerán unhas boas condicións de confort e calidade referidas tanto aos materiais empregados, equipamento e decoración, coma aos servizos que se ofertan, segundo o habitualmente considerado no ámbito turístico.

c) Os apartamentos turísticos dunha chave deberán ofrecer á clientela as indispensables condicións de comodidade e confort. Os inmobles, mobiliario e equipamento serán sinxelos, e ofrecerán, non obstante, garantía de comodidade, segundo o habitualmente considerado no ámbito turístico

### Artigo 16. Capacidade

1. A capacidade máxima de cada unidade de aloxamento virá determinada polo número de camas existentes nos dormitorios e polo de camas convertibles dispoñibles na sala de estar-comedor e/ou dormitorios. Para que a sala de estar-comedor ou dormitorios poidan dispoñer

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

destas pezas deberán superar por cada praza un 25 % da superficie mínima exixida no artigo 17.

En ningún caso se permitirá a instalación de máis de dúas prazas na sala de estar-comedor e catro prazas nos dormitorios, das cales dúas deberán ser camas.

2. Nos apartamentos tipo estudio cada unidade de aloxamento contará como máximo con catro prazas, dúas delas en camas convertibles, e nos demais apartamentos turísticos a capacidade máxima será de oito prazas, dúas delas en camas convertibles.

**Artigo 17. Requisitos das estadías e superficies mínimas**

1. Os apartamentos turísticos terán as dimensións mínimas que, segundo a categoría, se reflicten na seguinte táboa:

| | 3 chaves | 2 chaves | 1 chav |
|---|---|---|---|
| a) Cuarto dobre (m²) | 14 | 12 | 10 |
| b) Cuarto sinxelo (m²) | 8 | 7 | 6 |
| c) Salón-comedor (m²) | 16 | 13 | 10 |
| d) Cociña independente (m²) | 6 | 4 | 3 |
| e) Baño (m²) | 4 | 3,5 | 3 |

Se a cociña está integrada no salón-comedor, a superficie deste incrementarase na prevista en cada categoría para a cociña en peza independente.

2. As dependencias dos apartamentos tipo estudio terán as seguintes dimensións:

| | 3 chaves | 2 chaves | 1 cha |
|---|---|---|---|
| Salón-comedor-dormitoiro (m²) | 25 | 22 | 17 |
| Baño (m²) | 4 | 3,5 | 3 |
| Cociña independente (m²) | 4 | 3 | 2 |

No caso de que a cociña non estea en peza independente, a superficie do salón-comedor-dormitorio incrementarase na superficie prevista en cada categoría para a cociña en peza independente.

**Artigo 18. Baños**

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Cando a capacidade do establecemento supere as prazas que a seguir se indican, deberá dispoñer dun segundo baño:

Tres chaves: máis de 4 prazas.

Dúas chaves: máis de 5 prazas.

Unha chave: máis de 6 prazas.

**Artigo 19. Servizo de relación coas persoas usuarias turísticas**

1. Os apartamentos turísticos de tres chaves, con máis de 10 unidades aloxativas, contarán cunha recepción.

2. A recepción constitúe o centro de relación coas persoas usuarias turísticas para efectos administrativos, asistenciais e de información. Estará atendida de forma permanente por persoal capacitado, ao cal lle corresponderán as funcións de:

a) Atender as reservas.

b) Realizar a hospedaxe.

c) Recibir a clientela, constatar a súa identidade á vista dos correspondentes documentos e cumprir os partes de rexistros de persoas viaxeiras.

d) Atender reclamacións e expedir facturas.

e) Recibir, gardar e entregar á clientela a correspondencia, avisos ou mensaxes que reciban.

f) Cumprir no posible os seus encargos.

g) Poñer á súa disposición un espazo para que poidan depositar temporalmente as súas equipaxes á entrada ou á saída da súa estadía.

3. En todo caso, garantirase a atención presencial durante un mínimo de 16 horas.

4. Nos supostos en que o establecemento careza de recepción, por non ser obrigatoria, as citadas funcións serán exercidas pola persoa titular ou persoal ao servizo do establecemento, e garantirase, en todo caso, atención telefónica permanente ás persoas usuarias.

**Artigo 20. Servizos e instalacións**

Os apartamentos turísticos deberán contar, como mínimo, cos seguintes servizos e instalacións:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

| | 3 chaves | 2 chaves | 1 cha |
|---|---|---|---|
| a) Ascensores (preceptivos co número de plantas indicadas) | B+2 | B+3 | B+4 |
| b) Teléfono de uso xeral á disposición da clientela (no caso de contar con recepción) | SI | SI | SI |
| c) Sala de equipaxes (no caso de contar con recepción) | SI | SI | - |
| d) Caixa forte (en caso de contar con recepción) | SI | SI | - |
| e) Caixa de primeiros auxilios con información detallada do centro médico máis próximo ou do servizo médico do establecemento | SI | SI | SI |
| f) Televisor | SI | SI | SI |
| g) Conexión á internet | SI | SI | - |
| h) Cambio de lenzaría de baño | Diario (baixo petición) | 3 por semana (baixo petición) | 2 por ser |
| i) Cambio de lenzaría de dormitorios | 1 cada 3 días | 1 cada 4 días | 1 cada 7 |
| j) Servizo de limpeza (agás cociña e enxoval) | Diario | 1 cada 4 días | 1 cada 7 |
| k) Garaxe ou aparcadoiro (porcentaxe respecto ao número de prazas) | 25 % | 15 % | |
| l) Lavadoras en cuarto común | 1 cada 3 apartamentos | 1 cada 4 apartamentos | 1 cada apartame |

## Artigo 21. Climatización e calefacción

1. Os apartamentos turísticos de tres chaves contarán con sistema de climatización.

2. Os apartamentos turísticos de dúas e unha chaves contarán, como mínimo, con sistema de calefacción.

Non obstante, poderán prescindir do servizo de calefacción sempre que o seu período de funcionamento se limite aos meses comprendidos entre xuño e setembro, ambos os dous incluídos.

## Artigo 22. Identificación

1. Todos os apartamentos deberán estar identificados mediante un número que figurará no exterior da porta de entrada.

2. Cando os apartamentos estean situados en máis dunha planta, a primeira cifra do número que as identifique indicará a planta, e a restante ou restantes, o número de orde do apartamento.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

3. Se os apartamentos están situados nun complexo composto por máis dunha edificación destinada a aloxamento, á cifra configurada nos termos sinalados no número anterior antepoñerase unha letra ou número que identificará o edificio.

Sección 4ª. Requisitos específicos das vivendas turísticas

**Artigo 23. Capacidade**

1. A capacidade da vivenda turística, que en ningún caso poderá superar as 10 prazas, virá determinada polo número de camas existentes nos dormitorios e polo de prazas convertibles dispoñibles na sala de estar-comedor e nos dormitorios. A superficie mínima requirida será de 6 metros cadrados en dormitorios dunha praza e de 10 metros cadrados nos de dúas prazas.

2. Para que a sala de estar-comedor ou dormitorios poidan dispoñer de prazas convertibles deberán superar para cada unha un 25 % da superficie mínima exixida no decreto. En ningún caso se permitirá a instalación de máis de 2 prazas na sala de estar-comedor e 4 prazas nos dormitorios, das cales dúas deberán ser camas.

**Artigo 24. Baños**

Cando a capacidade do establecemento exceda as 6 prazas, deberá dispoñer, polo menos, de 2 baños dotados de prato de ducha ou bañeira, inodoro e lavabo, cada un deles.

**Artigo 25. Calefacción**

O establecemento deberá contar cun sistema de calefacción. Poderase prescindir deste servizo sempre que o seu período de funcionamento se limite aos meses comprendidos entre xuño e setembro, ambos os dous incluídos.

**Artigo 26. Limpeza e cambio de lenzaría**

Non será exixible ao/á titular, salvo pacto en contrario, a limpeza e o cambio de lenzaría durante o período de estadía do usuario na vivenda. Non obstante, o establecemento deberá contar con lenzaría abondo para posibilitar, cada sete días, os cambios por parte da persoa usuaria turística, a razón dun xogo de toallas completo por baño e un xogo de sabas completo por cama.

CAPÍTULO III Réxime para o exercicio da actividade de apartamentos e vivendas turísticas

**Artigo 27. Forma de presentación das solicitudes, comunicacións e declaracións responsables e documentación**

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. As solicitudes, comunicacións e declaracións responsables reguladas neste decreto presentaranse preferiblemente por vía electrónica a través do formulario normalizado dispoñible na sede electrónica da Xunta de Galicia, https://sede.xunta.gal

A presentación electrónica será obrigatoria para as persoas xurídicas, as entidades sen personalidade xurídica, as persoas que exerzan unha actividade profesional para a cal se requira colexiación obrigatoria para os trámites e actuacións que realicen coas administracións públicas no exercicio da súa actividade profesional, e para as persoas que representen unha persoa interesada obrigada á presentación electrónica.

Se algunha das persoas interesadas obrigadas á presentación electrónica presenta a súa solicitude presencialmente, será requirida para que a emende a través da súa presentación electrónica. Para estes efectos, considerarase como data de presentación da solicitude aquela en que sexa realizada a emenda.

Para a presentación das solicitudes poderá empregarse calquera dos mecanismos de identificación e sinatura admitidos pola sede electrónica da Xunta de Galicia, incluído o sistema de usuario e clave Chave365 (https://sede.xunta.es/chave365).

Aquelas persoas interesadas non obrigadas á presentación electrónica, opcionalmente, poderán presentar as solicitudes presencialmente en calquera dos lugares e rexistros establecidos na normativa reguladora do procedemento administrativo común, utilizando o formulario normalizado dispoñible na sede electrónica da Xunta de Galicia.

2. A documentación complementaria presentarase preferiblemente por vía electrónica. As persoas interesadas responsabilizaranse da veracidade dos documentos que presenten. Excepcionalmente, a Administración poderá requirir a exhibición do documento orixinal para o cotexo da copia electrónica presentada.

A presentación electrónica será obrigatoria para os suxeitos obrigados á presentación electrónica da solicitude. Se algunha das persoas interesadas presenta a documentación complementaria presencialmente, será requirida para que a emende a través da súa presentación electrónica. Para estes efectos, considerarase como data de presentación aquela en que sexa realizada a emenda.

Aquelas persoas non obrigadas á presentación electrónica, opcionalmente, poderán presentar a documentación complementaria presencialmente en calquera dos lugares e rexistros establecidos na normativa reguladora do procedemento administrativo común.

3. Sempre que se realice a presentación de documentos separadamente da solicitude deberase indicar o código e o órgano responsable do procedemento, o número de rexistro de entrada da solicitude e o número de expediente se se dispón del.

4. No caso de que algún dos documentos que hai que presentar de forma electrónica supere os tamaños máximos establecidos ou ten un formato non admitido pola sede electrónica da Xunta de Galicia, permitirase a presentación deste de forma presencial dentro dos prazos previstos e na forma indicada no parágrafo anterior. A información actualizada sobre o

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

tamaño máximo e os formatos admitidos pode consultarse na sede electrónica da Xunta de Galicia.

### Artigo 28. Notificacións

1. As notificacións de resolucións e actos administrativos practicaranse preferentemente por medios electrónicos e, en todo caso, cando as persoas interesadas resulten obrigadas a recibilas por esta vía. As persoas interesadas que non estean obrigadas a recibir notificacións electrónicas poderán decidir e comunicar en calquera momento que as notificacións sucesivas se practiquen ou deixen de practicar por medios electrónicos.

2. As notificacións electrónicas realizaranse mediante o Sistema de notificación electrónica de Galicia Notifica.gal dispoñible a través da sede electrónica da Xunta de Galicia (https://sede.xunta.gal). Este sistema remitirá ás persoas interesadas avisos da posta á disposición das notificacións ao dispositivo electrónico e/ou ao enderezo de correo electrónico que consten na solicitude. Estes avisos non terán, en ningún caso, efectos de notificación practicada e a súa falta non impedirá que a notificación sexa considerada plenamente válida.

3. A persoa interesada deberá manifestar expresamente a modalidade escollida para a notificación (electrónica ou en papel). No caso de persoas interesadas obrigadas a recibir notificacións só por medios electrónicos, deberán optar, en todo caso, pola notificación por medios electrónicos, sen que sexa válida, nin produza efectos no procedemento, unha opción diferente.

4. As notificacións por medios electrónicos entenderanse practicadas no momento en que se produza o acceso ao seu contido. Cando a notificación por medios electrónicos sexa de carácter obrigatorio, ou fose expresamente elixida polo interesado, entenderase rexeitada cando transcorresen dez días naturais desde a posta á disposición da notificación sen que se acceda ao seu contido.

5. Se o envío da notificación electrónica non é posible por problemas técnicos, a Administración xeral e as entidades do sector público autonómico de Galicia practicarán a notificación polos medios previstos na normativa reguladora do procedemento administrativo común.

### Artigo 29. Informe potestativo previo

1. As empresas turísticas que proxecten a apertura, construción ou modificación de apartamentos ou vivendas turísticas, antes de iniciar calquera tipo de actuación ou trámite ante o concello correspondente, poderán solicitar da Axencia Turismo de Galicia un informe relativo ao cumprimento dos requisitos mínimos de infraestrutura e servizos empregando o modelo normalizado que figura no anexo II.

2. O órgano competente para emitilo será a área provincial da Axencia Turismo de Galicia en que radique o establecemento, que deberá emitilo no prazo máximo de dous meses, con expresa inclusión do pronunciamento correspondente á clasificación solicitada. A validez do

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

informe será dun ano sempre que permaneza en vigor a normativa turística respecto da cal se emite informe.

3. En ningún caso este informe será suficiente para a clasificación do establecemento, que deberá contar coa correspondente clasificación turística prevista neste decreto.

4. Coa solicitude de informe previo xuntarase unha memoria que describa e xustifique o cumprimento dos requisitos recollidos neste decreto referidos a infraestruturas e servizos mínimos, así como planos acotados a escala da distribución de plantas e de sección.

Así mesmo poderá achegarse calquera outra documentación que o/a solicitante considere de interese.

### Artigo 30. Inicio da actividade

1. O/a empresario/a turístico/a que pretenda desenvolver a actividade de aloxamento turístico nas modalidades de apartamentos ou vivendas turísticas, deberá presentar ante a área provincial da Axencia Turismo de Galicia en que radique o establecemento, unha declaración responsable, na cal manifeste o cumprimento dos requisitos previstos na normativa turística para a clasificación pretendida e o compromiso de mantelos durante o tempo de vixencia da actividade, mediante os modelos normalizados previstos nos anexos III e IV.

2. Esta declaración presentarase, logo de pagar as correspondentes taxas, de conformidade co disposto no artigo 14.1.b) da Lei 6/2003, do 9 de decembro, de taxas, prezos e exaccións reguladoras da Comunidade Autónoma de Galicia.

3. Coa declaración responsable xuntarase:

a) Unha memoria que describa e xustifique o cumprimento dos requisitos recollidos neste decreto referidos a superficies, infraestruturas e servizos mínimos, así como planos acotados a escala mínima 1:100 da distribución de plantas e de sección. No caso de apartamentos turísticos, a memoria deberá estar asinada por persoal técnico competente.

b) Solicitude da dispensa de conformidade co disposto no artigo 48 da Lei 7/2011, do 27 de outubro, se é o caso, e documentación acreditativa ao efecto.

c) Acreditación do pagamento das taxas correspondentes.

A documentación complementaria poderase presentar segundo se establece no artigo 27.

### Artigo 31. Efectos da presentación da declaración responsable

1. A empresaria ou o empresario turístico autoclasifícase mediante a presentación da declaración responsable nas condicións previstas neste decreto e queda habilitada/o, desde

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

o día da súa presentación, para o desenvolvemento da actividade de que se trate, sen prexuízo do cumprimento das demais obrigas exixidas noutras normas que lle resulten aplicables.

2. Se a declaración responsable contén algunha deficiencia ou omisión, de carácter esencial, nos datos ou manifestacións, ou non se achega a documentación exixida neste decreto, requirirase a persoa interesada para que, nun prazo de 10 días, emende a falta, con indicación de que, se así non o fixer, se procederá nos termos previstos no artigo 34.2.

**Artigo 32. Inscrición no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma de Galicia**

1. Atendendo á declaración responsable debidamente cuberta conforme as previsións deste decreto, a área provincial da Axencia Turismo de Galicia en que radique o establecemento, inscribirá de oficio o establecemento no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma de Galicia (en diante, REAT) e emitirá un documento que acredite tal inscrición, salvo que se omitisen datos ou documentos de carácter esencial ou se desprenda da declaración que non reúne os requisitos previstos neste decreto para a clasificación solicitada.

2. A citada inscrición notificaráselle á persoa interesada no prazo máximo de 15 días desde que a declaración responsable teña entrada no rexistro da área provincial correspondente da Axencia Turismo de Galicia.

**Artigo 33. Actuación administrativa de comprobación**

Á área provincial da Axencia correspondente efectuará as comprobacións, controis e inspeccións necesarias relativas á veracidade dos datos declarados, ao cumprimento dos requisitos establecidos na Lei 7/2011, do 27 de outubro, e neste decreto, e á tenza e validez formal da seguinte documentación:

a) Documento acreditativo da personalidade xurídica do/da solicitante.

b) Título ou contrato que probe a libre dispoñibilidade, por parte do/da titular, do local onde se exerce a actividade. Se a titularidade corresponde a unha persoa xurídica, escritura de constitución da sociedade e poderes do/da solicitante para o caso de que non se deduza claramente da escritura social.

c) Seguro de responsabilidade civil que cubra os riscos das persoas usuarias do establecemento por danos corporais, danos materiais e os prexuízos económicos causados que deriven do desenvolvemento da súa actividade.

d) Comunicación previa de inicio de actividade presentada ante o concello.

e) Planos do estado final das obras polo menos de cotas e superficies.

**Artigo 34. Resolución**

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. A área provincial da Axencia Turismo de Galicia en que radique o establecemento, unha vez tramitado o oportuno expediente e logo de audiencia á persoa titular do establecemento, elevarao, xunto co seu informe, á persoa titular da Dirección da Axencia Turismo de Galicia que ditará a resolución que corresponda. No caso de se ditar resolución de conformidade co declarado, recollerá expresamente a categoría e demais condicións do establecemento, segundo a declaración responsable presentada pola persoa interesada.

2. A comprobación polos órganos competentes da inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, dos datos declarados, así como a non presentación da declaración responsable, a non dispoñibilidade da documentación preceptiva, ou incumprimento dos requisitos que resulten de aplicación, determinarán a imposibilidade de continuar co exercicio da actividade desde o momento en que se teña constancia de tales feitos, en consonancia co disposto no artigo 106 da Lei 7/2011, do 27 de outubro, e sen prexuízo das responsabilidades penais, civís ou administrativas a que poidan dar lugar.

A persoa titular da Dirección da Axencia Turismo de Galicia, ditará, logo de audiencia á persoa interesada, a oportuna resolución que declare tales circunstancias, e acordará a baixa do establecemento, así como a cancelación da inscrición no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma de Galicia.

Así mesmo, a resolución determinará expresamente a imposibilidade de presentar unha nova declaración responsable co mesmo obxecto durante o prazo que, de forma motivada, se establece na devandita resolución, que como mínimo será de dous meses e como máximo de seis, e poderá determinar a obriga da persoa interesada de restituír a situación xurídica ao momento previo ao exercicio da actividade.

3. Para os efectos do establecido no número anterior, considérase de carácter esencial aquela inexactitude, falsidade ou omisión en calquera dato, manifestación ou documento incorporado á declaración responsable que afecte a clasificación turística en canto á categoría, así como os seguros e documentación complementaria que, se é o caso, sexan exixibles segundo o disposto neste decreto.

4. A devandita resolución ditarase e notificarase no prazo máximo de tres meses, contado desde a entrada da documentación completa, prevista neste artigo, no rexistro da área provincial da Axencia Turismo de Galicia en que radique o establecemento.

Transcorrido este prazo sen que se dite e notifique resolución expresa, entenderase que os datos do establecemento recollidos na declaración responsable presentada se axustan aos requisitos exixidos na normativa vixente.

### Artigo 35. Dispensa

1. Con carácter excepcional, logo de solicitude da persoa interesada e atendendo ás especiais circunstancias que se poidan dar, ponderadas en conxunto as condicións exixidas aos apartamentos e vivendas turísticas e ao número e calidade dos servizos ofrecidos, poderá dispensarse aos citados establecementos dos requisitos relativos:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

a) Ás superficies mínimas exixidas para cada categoría nos artigos 16 e 23.1 desta norma, sempre que, respectando a normativa específica sobre a materia, non supoña máis dun 10 % da superficie mínima exixida a cada categoría.

b) Ao ascensor exixido no artigo 20.a), sempre que o persoal técnico competente ou a Administración competente xustifique a imposibilidade técnica da súa instalación.

c) Ao servizo de garaxe ou aparcadoiro establecido no artigo 20.m), cando se teña concertada a mesma porcentaxe de prazas con garaxes situados nun raio máximo de 200 metros do establecemento.

d) No caso das vivendas turísticas, os establecementos unifamiliares illados poderán ser dispensados de estar exentas por toda a súa contorna, exixíndose en todo caso acceso independente.

e) No caso dos apartamentos turísticos poderá dispensarse da obrigatoriedade de que todas as unidades de aloxamento do bloque sexan apartamentos.

2. Así mesmo, os establecementos instalados en edificios que, na súa totalidade ou en parte, estean protexidos polos seus valores arquitectónicos, históricos ou artísticos, ou situados en espazos naturais protexidos, poderán ser dispensados de calquera outro requisito establecido como obrigatorio neste decreto, cando o persoal técnico competente ou a Administración competente acrediten a imposibilidade de cumprilo debido as condicións técnicas ou estruturais das edificacións ou a limitacións ambientais ou urbanísticas. Aplicarase singularmente o establecido neste número aos asentamentos existentes en espazos insulares de parques nacionais.

3. A dispensa outorgarase, logo do informe técnico da inspección turística, mediante resolución motivada da persoa titular da Dirección da Axencia Turismo de Galicia, que se ditará no prazo de dous meses contados desde a entrada da solicitude de dispensa.

Transcorrido este prazo sen que se dite resolución expresa, entenderase estimada a solicitude.

### Artigo 36. Cambios e reformas substanciais

1. Son cambios ou reformas substanciais os que afectan a categoría, capacidade e calquera outra que afecte as condicións ou requisitos conforme os cales se outorgou a clasificación turística.

2. A realización de calquera cambio ou reforma substancial require a presentación ante a Axencia Turismo de Galicia da correspondente declaración responsable, segundo o modelo normalizado previsto no anexo VI, na cal farán constar que dispoñen da documentación xustificativa dos devanditos cambios, logo de pagamento das taxas correspondentes.

Esta declaración presentarase, logo de pagamento das correspondentes taxas, de conformidade co disposto no artigo 14.1.b) da Lei 6/2003, do 9 de decembro.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Xunto coa declaración responsable presentarase, de ser o caso, a documentación prevista no artigo 30.3.

3. A declaración dirixirase á área provincial da Axencia Turismo de Galicia na cal radique o establecemento, que anotará no REAT as modificacións realizadas e, se é o caso, a nova clasificación.

4. A área provincial da Axencia realizará as comprobacións, controis e inspeccións necesarios relativos á veracidade dos datos declarados e á tenza da documentación que se declara.

No caso de comprobarse a inexactitude, falsidade ou omisión de carácter esencial dos datos declarados, así como a non presentación da declaración responsable dos cambios ou reformas substanciais levadas a cabo, procederase segundo dispón o artigo 34.2.

5. Unha vez instruído o correspondente expediente e feitas as comprobacións oportunas procederá, logo de audiencia á persoa titular do establecemento, a elevalo, xunto co seu informe, á persoa titular da Dirección da Axencia Turismo de Galicia, que ditará a resolución que corresponda.

6. O expediente resolverase e notificarase no prazo de tres meses, contado desde a entrada da documentación completa, prevista neste artigo, na área provincial da Axencia Turismo de Galicia en que radique o establecemento.

Transcorrido este prazo sen que se dite e notifique resolución expresa, entenderase que os datos do establecemento recollidos na declaración responsable presentada se axustan aos requisitos exixidos na normativa vixente.

### Artigo 37. Cambios non substanciais e cesamento da actividade

1. Os cambios de titularidade, cambios na escritura social e aqueloutros que non supoñan reformas substanciais, así como os cesamentos de actividade, tan só requirirán da súa comunicación á área da Axencia da provincia en que estea situado o establecemento.

2. A comunicación efectuarase mediante modelo normalizado, previsto no anexo VII, no prazo máximo de 10 días desde que se producisen para os efectos da súa anotación no REAT.

3. A comunicación dos cambios non substanciais e do cesamento da actividade elevarase, xunto cun informe, á dirección competente por razón da materia da Axencia Turismo de Galicia, que procederá á anotación no REAT dos cambios producidos ou do cesamento da actividade.

### Artigo 38. Baixa de oficio e modificación da clasificación

1. Para o caso de que non se comunique o cesamento da actividade procederase á baixa de oficio e á correspondente cancelación da inscrición no REAT dos apartamentos e vivendas

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

turísticas, logo da instrución do oportuno procedemento pola área provincial da Axencia Turismo de Galicia en que radique o establecemento, no cal se dará audiencia ás persoas interesadas. Neste caso poderase incoar o correspondente expediente sancionador.

A resolución dos procedementos de baixa de oficio por non comunicar o cesamento da actividade correspóndelle á persoa titular da Dirección da Axencia.

2. As clasificacións comprobadas poderán ser modificadas pola persoa titular da Dirección da Axencia Turismo de Galicia cando se incumpran ou desaparezan as circunstancias que as motivaron ou sobreveñan outras que xustifiquen a súa reclasificación ou denegación.

3. A modificación de oficio de grupo ou categoría dos establecementos que deixen de cumprir cos requisitos que se tiveron en conta no momento de concederlle a preceptiva clasificación turística efectuaraa a persoa titular da Dirección da Axencia, logo da tramitación do oportuno procedemento pola súa área provincial correspondente, en que se lle dará audiencia á persoa interesada.

4. No caso de producirse a modificación de oficio da clasificación dun establecemento, a persoa interesada non poderá presentar unha nova declaración responsable no prazo que se estableza na resolución que acorde a modificación, que como mínimo será de dous meses e como máximo de seis meses.

## CAPÍTULO IV Vivendas de uso turístico

### Artigo 39. Requisitos e servizos mínimos

1. As vivendas de uso turístico deberán estar suficientemente amobladas e dotadas dos aparellos e enxoval necesarios para a súa utilización inmediata, co fin de prestar un servizo de aloxamento correcto en relación coa totalidade de prazas de que dispoñan, todo en perfecto estado de hixiene.

Poderá haber un inventario detallado do mobiliario, aparellos e complementos existentes que será presentado á clientela á súa chegada, que poderá verificalo. Así mesmo, poderá realizarse unha comprobación á saída da clientela.

2. As vivendas deberán contar con:

a) Calefacción en todas as dependencias de uso da clientela, a cal deberá funcionar sempre que a temperatura ambiente o requira.

Non obstante, poderán prescindir do servizo de calefacción sempre que o seu período de funcionamento se limite aos meses comprendidos entre xuño e setembro, ambos os dous incluídos.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

b) Número de teléfono 24 horas para a atención ao/á usuario/a turístico/a e as incidencias que poidan xurdir.

c) Servizo de asistencia e mantemento da vivenda.

d) Rótulo informativo da dispoñibilidade das follas de reclamación de turismo e copia da declaración responsable de inicio de actividade onde conste o rexistro de entrada, que deberán exhibirse nun lugar visible e facilmente accesible para as persoas usuarias.

**Artigo 40. Réxime de funcionamento**

1. As vivendas de uso turístico poderán dispoñer de normas de réxime interior nos termos establecidos no artigo 7.

2. O réxime de prezos e reservas será o establecido no artigo 8.

3. As vivendas de uso turístico deberán dispoñer das follas de reclamación de turismo, que deberán ser entregadas ás persoas usuarias turísticas, de forma inmediata, cando as soliciten.

4. As vivendas de uso turístico deberán cumprir a normativa vixente en materia de libros rexistro e partes de entrada de viaxeiros.

5. No caso de que a persoa usuaria turística da vivenda atente contra as regras básicas da convivencia ou incumpra ordenanzas municipais ditadas para tal efecto, a persoa titular da propiedade ou a persoa xestora da vivenda de uso turístico debe requirir a persoa usuaria para que abandone a vivenda.

**Artigo 41. Réxime de exercicio da actividade**

1. Para o inicio da actividade turística na modalidade de vivendas de uso turístico deberá presentarse unha declaración responsable de inicio de actividade empregando o modelo normalizado previsto no anexo V, subscrita polo propietario ou propietaria ou persoa física ou xurídica que o/a represente, ante a área provincial da Axencia Turismo de Galicia en que radique.

Esta declaración presentarase, logo de pagamento das correspondentes taxas, de conformidade co disposto no artigo 14.1.b) da Lei 6/2003, do 9 de decembro, segundo se establece no artigo 27.

2. A declaración responsable conterá:

a) Datos da vivenda e da súa capacidade máxima.

b) Os datos da persoa propietaria.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

c) O número de teléfono para atender as incidencias da persoa usuaria turística.

d) No suposto de que a vivenda non a comercialice a persoa propietaria, deben constar os datos da persoa ou empresa que a comercialice.

e) A posesión da seguinte documentación:

1º. Documento acreditativo da personalidade xurídica do/da solicitante.

2º. Título ou contrato que probe a libre dispoñibilidade, por parte do/da titular da vivenda onde se exerce a actividade.

3º. Título suficiente para a comercialización da vivenda por parte da persoa ou empresa que a comercialice.

4º. Licenza de primeira ocupación ou cédula de habitabilidade ou certificado final de obra expedido por persoal técnico competente en que se acredite que se executaron as obras de conformidade coa licenza municipal outorgada, ou certificado municipal que acredite que a edificación reúne as condicións técnicas e urbanísticas para o seu destino a vivenda, ou informe do órgano municipal ou autonómico competente, acreditativo de que non se adoptaron medidas de restauración da legalidade urbanística ou ambiental.

5º. Seguro de responsabilidade civil que cubra os riscos das persoas usuarias do establecemento por danos corporais, danos materiais e os prexuízos económicos causados que deriven do desenvolvemento da súa actividade.

3. Calquera modificación das condicións contidas na declaración responsable inicial, así como os cesamentos de actividade, requirirán da súa comunicación á área da Axencia Turismo de Galicia da provincia en que se sitúe o establecemento.

A comunicación efectuarase mediante modelo normalizado previsto no anexo V, no prazo máximo de 10 días desde que se producisen para os efectos da súa anotación no REAT.

Os expedientes elevaranse, xunto cun informe, á Axencia para constancia no REAT.

4. A condición de vivenda de uso turístico impide á persoa titular alegar a condición de domicilio para efectos de impedir a actuación inspectora das autoridades competentes.

5. O destino como vivenda de uso turístico non é posible se está prohibido pola ordenación de usos do sector onde se atope, ou está prohibida polos estatutos da comunidade debidamente inscritos no Rexistro da Propiedade en edificios sometidos ao réxime de propiedade horizontal.

### Artigo 42. Efectos da presentación

1. A presentación da declaración responsable, nas condicións previstas neste decreto, habilita para o desenvolvemento da actividade turística de vivenda de uso turístico, sen

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

prexuízo do cumprimento das demais obrigas exixidas noutras normas que lles resulten de aplicación.

Esta habilitación para o desenvolvemento da actividade turística non exime o/a propietario/a ou persoa ou empresa que comercialice a vivenda da obriga de obter as autorizacións, permisos, licencias e/ou informes que establezan as distintas normativas sectoriais e municipais que lle son de aplicación.

2. Se a declaración responsable contén algunha deficiencia ou omisión, de carácter esencial, nos datos ou manifestacións, ou non se achega a documentación exixida neste decreto, requirirase a persoa interesada para que, nun prazo de 10 días, emende a falta, con indicación de que, se así non o fixer se procederá nos termos previstos no artigo 44.

**Artigo 43. Inscrición no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma de Galicia**

1. Atendendo á declaración responsable debidamente cuberta conforme ás previsións deste decreto, a área provincial da Axencia Turismo de Galicia en que radique o establecemento, inscribirá de oficio o establecemento no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma de Galicia (en diante, REAT) e emitirá un documento que acredite tal inscrición, salvo que se omitisen datos ou documentos de carácter esencial ou se desprenda da declaración que non reúne os requisitos previstos neste decreto para a súa clasificación.

2. A citada inscrición notificaráselle á persoa interesada no prazo máximo de 15 días desde que a declaración responsable teña entrada no rexistro da área provincial correspondente da Axencia Turismo de Galicia.

**Artigo 44. Resolución**

A comprobación polos órganos competentes da inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, dos datos declarados, así como a non presentación da declaración responsable, a non dispoñibilidade da documentación preceptiva, ou incumprimento dos requisitos que resulten de aplicación, determinarán a imposibilidade de continuar co exercicio da actividade desde o momento en que se teña constancia de tales feitos, en consonancia co disposto no artigo 106 da Lei 7/2011, do 27 de outubro, e sen prexuízo das responsabilidades penais, civís ou administrativas a que poidan dar lugar.

A Dirección da Axencia Turismo de Galicia, ditará, logo de audiencia á persoa interesada, a oportuna resolución que declare a inexactitude, falsidade ou omisión, de carácter esencial, dos datos declarados, así como a non dispoñibilidade da documentación preceptiva ou o incumprimento dos requisitos que resulten de aplicación, e acordará a baixa da vivenda de uso turístico, así como a cancelación da inscrición desta no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma de Galicia.

Así mesmo, a resolución determinará expresamente a imposibilidade de presentar unha nova declaración responsable co mesmo obxecto durante o prazo que, de forma motivada, se estableza na devandita resolución, que, como mínimo, será de dous meses e como

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

máximo de seis meses, e poderá determinar a obriga da persoa interesada de restituír a situación xurídica ao momento previo ao exercicio da actividade.

## CAPÍTULO V Réxime sancionador

### Artigo 45. Infraccións e sancións

O incumprimento do disposto neste decreto dará lugar ás sancións que, se é o caso, correspondan, conforme a Lei 7/2011, do 27 de outubro. No suposto de vivendas de uso turístico as sancións poderán serlle impostas ao propietario ou propietaria e á persoa ou empresa comercializadora indistintamente.

### Disposición adicional primeira. Datos de carácter persoal

De conformidade coa Lei orgánica 15/1999, do 13 de decembro, de protección de datos de carácter persoal, os datos persoais recollidos na tramitación desta disposición, cuxo tratamento e publicación autoricen as persoas interesadas mediante a presentación das solicitudes, serán incluídos nun ficheiro denominado «Rexistros» cuxo obxecto é xestionar o presente procedemento, así como para informar as persoas interesadas sobre o seu desenvolvemento. O órgano responsable deste ficheiro é a Axencia Turismo de Galicia. Os dereitos de acceso, rectificación, cancelación e oposición poderanse exercer ante esta axencia, mediante o envío dunha comunicación ao seguinte enderezo: secretaria.turismo@xunta.gal

### Disposición adicional segunda. Modificación de formularios

Co obxectivo de manter adaptados á normativa vixente os formularios vinculados a normas reguladoras de procedementos administrativos de prazo aberto, estes poderán ser actualizados na sede electrónica da Xunta de Galicia, sen necesidade de publicalos novamente no Diario Oficial de Galicia, sempre que a modificación ou actualización non supoña unha modificación substancial destes. Por conseguinte, para a presentación das solicitudes será necesario utilizar os formularios normalizados, dispoñibles na sede electrónica da Xunta de Galicia, onde estarán permanentemente actualizados e accesibles para as persoas interesadas.

### Disposición adicional terceira. Modelos normalizados

A sede electrónica da Xunta de Galicia ten á disposición das persoas interesadas unha serie de modelos normalizados dos trámites máis comunmente utilizados na tramitación administrativa, que poderán ser presentados electronicamente accedendo á carpeta do cidadán da persoa interesada ou presencialmente en calquera dos lugares e rexistros establecidos na normativa reguladora do procedemento administrativo común.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

**Disposición transitoria primeira. Mantemento da categoría dos apartamentos e vivendas turísticas**

Os apartamentos e as vivendas turísticas que na entrada en vigor deste decreto se encontren clasificadas nalgunha das categorías previstas neste decreto, poderán mantela sen necesidade de adaptarse ao contido desta norma, sempre que non acometan reformas substanciais.

**Disposición transitoria segunda. Réxime transitorio dos expedientes**

1. Os expedientes en curso na data de entrada en vigor deste decreto tramitaranse e resolveranse conforme as disposicións vixentes no momento da súa iniciación.

2. Sen prexuízo do disposto no número anterior, no relativo aos órganos competentes para a súa tramitación aplicarase o disposto na disposición transitoria cuarta do Decreto 196/2012, do 27 de setembro, polo que se crea a Axencia Turismo de Galicia e se aproban os seus estatutos.

**Disposición derrogatoria única. Derrogación normativa**

Queda derrogado o Decreto 52/2011, do 24 de marzo, polo que se establece a ordenación de apartamentos e vivendas turísticas na Comunidade Autónoma de Galicia, así como todas aquelas disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan ao previsto neste decreto.

**Disposición derradeira primeira. Desenvolvemento normativo**

Habilítase a persoa titular da Consellería de Presidencia, Administracións Públicas e Xustiza para o desenvolvemento das disposicións contidas neste decreto.

**Disposición derradeira segunda. Entrada en vigor**

Este decreto entrará en vigor aos tres meses da súa publicación no Diario Oficial de Galicia.

Santiago de Compostela, vinte e seis de xaneiro de dous mil dezasete

Alberto Núñez Feijóo

Presidente

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

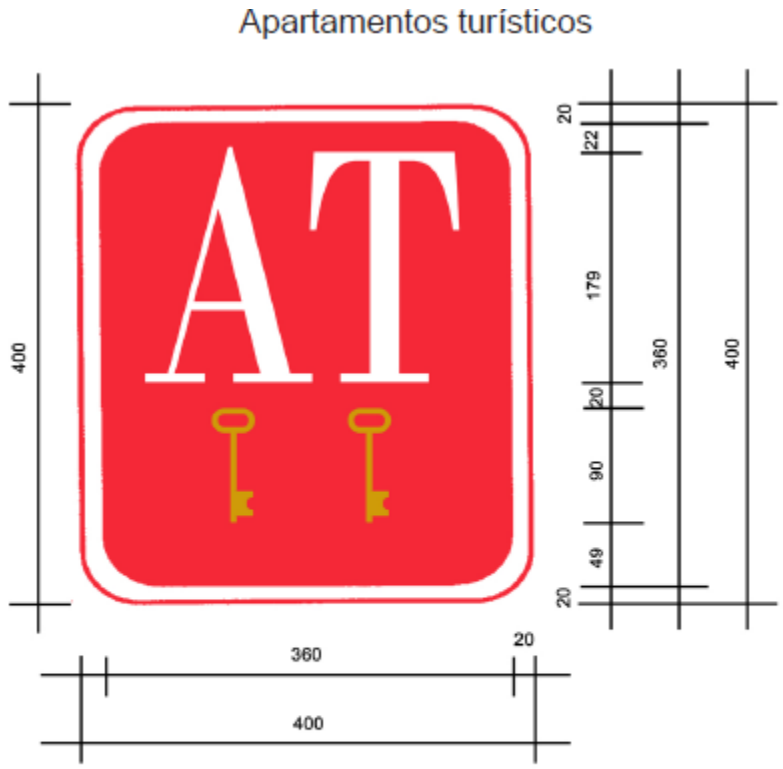
Alfonso Rueda Valenzuela

Vicepresidente e conselleiro de Presidencia, Administracións Públicas e Xustiza

ANEXO I

Modelos de placas distintivas ás cales fai referencia o artigo 12 do decreto

Apartamentos turísticos




Letras brancas sobre fondo pantone Red 032

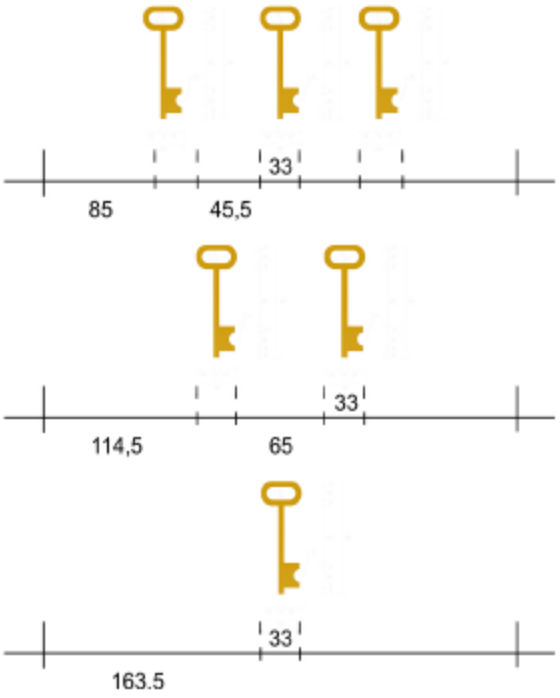
Chaves douradas

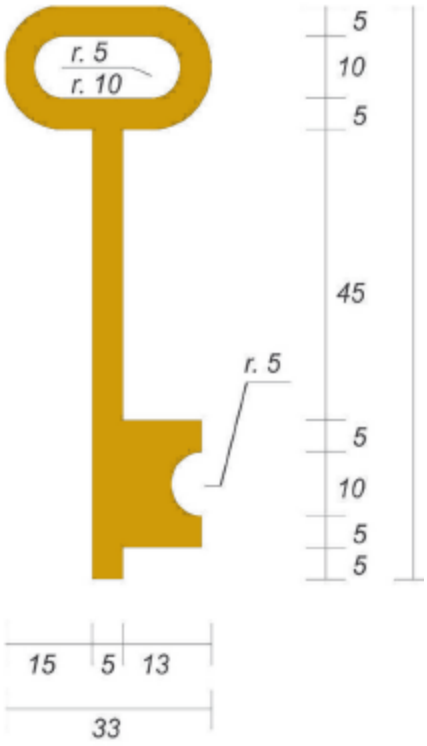
Tipografía: bodoni

Colocación das chaves

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Colocación das chaves

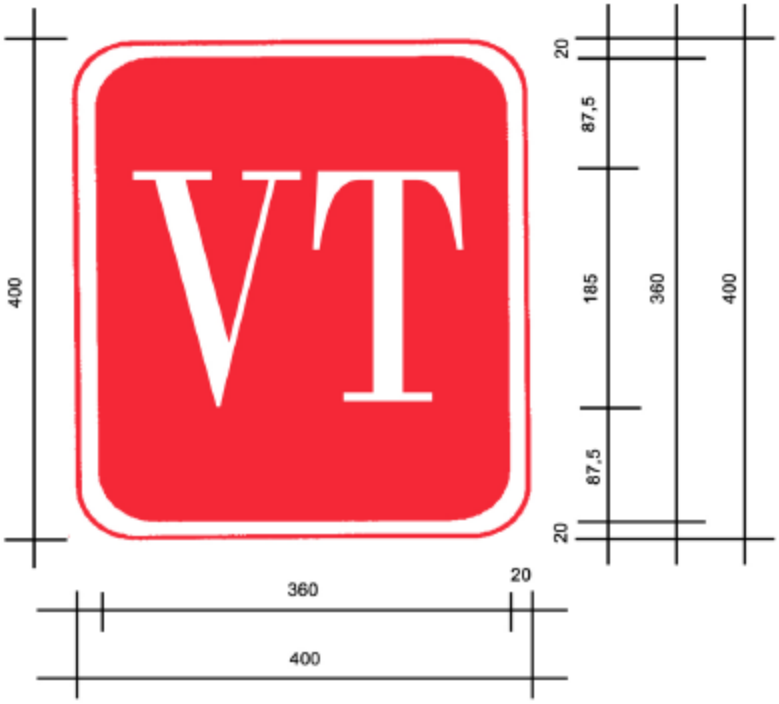



Vivendas turísticas

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Vivendas turísticas




Letras brancas sobre fondo pantone Red 032

Tipografía: bodoni

ANEXO II

[documentos]

ANEXO III

[documentos]

ANEXO IV

[documentos]

ANEXO V

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

[documentos]

ANEXO VI

[documentos]

ANEXO VII

[documentos]

ANEXO VIII

DECLARACIÓN PARA O CASO DE QUE A VIVENDA DE USO TURÍSTICO A COMERCIALICE MÁIS DUNHA PERSOA FÍSICA OU XURÍDICA COMERCIALIZADORA

Deberá cubrirse este anexo VIII por cada unha das persoas físicas ou xurídicas comercializadoras das vivendas de uso turístico

[documento]

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.