PROYECTO DE

DECRETO …/2017, DE …. DE ……., DE VIVIENDAS Y HABITACIONES DE VIVIENDAS PARTICULARES PARA USO TURÍSTICO.

La Ley 13/2016, de Turismo del País Vasco, anuncia, como una de las novedades en la ordenación del sector, la regulación del alojamiento en viviendas particulares, recuperando de esta manera una figura que, a raíz de la utilización de las nuevas tecnologías de la comunicación, ha ido abriéndose paso con gran empuje en los últimos tiempos.

En efecto, la Ley dispone que las viviendas y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico son empresas turísticas de alojamiento, perfilando el concepto legal de estas figuras en los artículos 53 y 54. Como en el resto de actividades turísticas, para iniciar su ejercicio es necesario presentar una declaración responsable, que permite su inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, así como ajustarse al régimen específico que se establezca en desarrollo de la Ley.

La intervención administrativa sobre estas figuras alojativas se conecta con la aparición de los canales electrónicos de comercialización, que permiten poner en relación directamente a los titulares de los bienes o servicios con los potenciales usuarios. La irrupción, por tanto, de estas nuevas posibilidades de contacto y relación, que ha modificado sustancialmente el mercado, reclama medidas normativas específicas. En este sentido, ha de considerarse que el uso de las plataformas virtuales va a hacer que personas individuales, que carecen de los recursos de los establecimientos de alojamiento tradicionales, se encuentren ahora en condiciones de acceder al mercado, poniendo sus viviendas a disposición de quienes las quieran utilizar, en términos altamente competitivos y socialmente más accesibles.

Desde otro punto de vista, la aparición en el mercado de estos nuevos agentes se ha producido, en demasiadas ocasiones, a través de la llamada “economía sumergida”, esto es, con incumplimiento de la normativa aplicable, especialmente en el ámbito fiscal. Dicha circunstancia, además de atentar contra la competencia en igualdad de condiciones con las demás empresas de alojamiento, daña también el interés general, al privar al erario público de unos recursos necesarios para el sostenimiento de los servicios públicos.

En este orden de cosas, el presente Decreto aborda la regulación del alojamiento en viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, partiendo de la libertad de establecimiento, con la finalidad de garantizar, igualmente, el principio de legalidad y la debida ponderación de todos los intereses afectados. En tal sentido, la norma concreta una serie de

Nahi izanez gero, J0D0Z-T1196-AV8A bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektroniko honetan: http://euskadi.eus/lokalizatzailea
La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T1196-AV8A en la sede electronica http://euskadi.eus/localizador

condiciones o requisitos, respetando los principios de necesidad y proporcionalidad, sin imponer restricciones injustificadas de entrada al mercado, pero sin olvidar que el alojamiento turístico se desarrolla en un entorno residencial, en el que se hace preciso garantizar la normal convivencia vecinal y el derecho de las demás personas a disfrutar de su vivienda sin especiales perturbaciones.

Los objetivos de esta disposición se orientan, de un lado, hacia la protección de las personas usuarias de los alojamientos, quienes, dada la propia naturaleza de la actividad turística, se encuentran en una situación de especial vulnerabilidad. En efecto, aunque las tecnologías de la información permiten acceder a distancia y de forma directa e inmediata a una gran cantidad de información sobre los servicios disponibles en este nuevo mercado, su posición contractual es especialmente delicada, dada la perentoriedad que caracteriza la prestación del servicio, y que tales personas habitualmente se encuentran fuera de su entorno físico y relacional. Por ello, la presente norma concreta los requerimientos exigibles a las viviendas, en orden a garantizar su disponibilidad inmediata para un uso adecuado de las mismas; promover su disfrute en condiciones de seguridad física, así como contribuir a que las relaciones entre las partes interesadas se lleven a cabo con una mayor seguridad jurídica.

De otro lado, como ya ha quedado señalado, la regulación de las viviendas para uso turístico que abordamos tiene también como objetivo hacer compatible el desarrollo de la actividad turística con los derechos de los demás residentes, en los casos de inmuebles constituidos en régimen de propiedad horizontal; así como promover el cumplimiento de la normativa aplicable a este tipo de actividad, poniendo especial atención a las materias urbanística y medioambiental; y finalmente, facilitar que se observen debidamente las obligaciones fiscales a que están sujetos los titulares de las viviendas, como operadores económicos que son.

Precisamente, en relación con los ámbitos del urbanismo y medioambiental, la regulación del presente Decreto es plenamente respetuosa con el principio de autonomía municipal, reconociendo las atribuciones que Ley 2/2016, de Instituciones Locales de Euskadi, otorga a los Ayuntamientos, en relación con la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y la Ley 3/1998, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, así como la normativa básica estatal.

En efecto, por lo que respecta a la regulación del uso del suelo, el sistema diseñado parte de que las viviendas para uso turístico han de cumplir con los requerimientos derivados de los instrumentos de planeamiento municipales, a través de los cuales cada Ayuntamiento se encuentra en disposición de hacer frente a la específica situación producida por este tipo de actividad, en el término municipal. Por lo que atañe a los requerimientos medioambientales, la norma persigue dotar a la regulación de una mayor seguridad jurídica, al incluir expresamente este tipo de alojamiento entre los sometidos a comunicación previa de actividad clasificada, correspondiendo a los Ayuntamientos su concreta aplicación.

Por todo lo expuesto, el presente Decreto aborda la regulación del alojamiento en viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, a través de 22 artículos, distribuidos en cuatro capítulos, así como dos Disposiciones Adicionales, una Transitoria y dos Finales.

El capítulo I, bajo el epígrafe "Disposiciones generales", señala el objeto y ámbito de aplicación de la norma y define los conceptos y elementos regulatorios de estas figuras alojativas.

El capítulo II, dedicado al "Régimen de intervención administrativa", contempla el contenido de la declaración responsable de inicio de actividad turística; establece quién puede ser titular de la misma; regula el modo en que ha de efectuarse la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi; y señala el procedimiento de comprobación administrativa del cumplimiento de los requisitos de la actividad, previendo la solicitud de informe a los Ayuntamientos, relativo a las cuestiones de competencia municipal, y la disponibilidad de la documentación justificativa por parte de las personas interesadas, así como el procedimiento a seguir en caso de constatarse inexactitud, falsedad u omisión en los datos o informaciones incluidos en la declaración responsable o en otra documentación complementaria que se hubiese presentado; finalmente, contempla la modificación de elementos esenciales y la baja en la actividad.

El capítulo III, por su parte, regula las "Condiciones y régimen de funcionamiento de la actividad alojativa", señalando la obligación de cumplir toda la normativa que sea aplicable a las viviendas para uso turístico, haciendo una especial referencia a los requisitos edificatorios y a la capacidad máxima del alojamiento; estableciendo las condiciones de inmediata disponibilidad; los requerimientos en garantía de la seguridad del uso de la vivienda; la obligación de utilizar un distintivo oficial que identifique estas modalidades alojativas; los términos en que ha de contratarse el seguro de responsabilidad civil; las obligaciones de información en materia de seguridad ciudadana; y finalmente, el cumplimiento de las normas de propiedad horizontal, en viviendas sometidas a este régimen de propiedad.

Finalmente, el capítulo IV tiene por objeto establecer las "Obligaciones en relación con la prestación de la actividad turística", a cuyo efecto se señala la necesidad de identificar con el número de inscripción registral de todo acto de promoción, comercialización o facilitación del alojamiento en viviendas o habitaciones; de otro lado, se especifican los derechos de información que ostentan las personas usuarias del alojamiento, sobre las condiciones de la oferta; así como en relación con el precio de los servicios; y con la posibilidad de formular denuncias, quejas y reclamaciones; finalmente, el texto articulado se cierra con un precepto sobre las obligaciones de las personas usuarias de estos alojamientos turísticos.

La Disposición Adicional Primera, por su parte, introduce una modificación en el apartado B. 7 del Anexo II de la Ley 3/1998, General de Protección de Medio Ambiente, con objeto de

contemplar expresamente, dentro del régimen de actividades clasificadas sometidas a comunicación previa, las viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

La Disposición Adicional Segunda tiene como finalidad contemplar la perspectiva de género en todos los documentos de recogida de datos derivados de la aplicación del Decreto.

La Disposición Transitoria otorga un plazo de 6 meses para su adaptación, a los titulares de viviendas o habitaciones que, a la entrada en vigor de la presente disposición, hubieran presentado declaración responsable y estuvieran inscritos en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

Por último, la Disposición Final Primera autoriza al Consejero de Turismo, Comercio y Consumo para el desarrollo del Decreto, y la Disposición Final Segunda dispone su entrada en vigor.

En su virtud, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, a propuesta de los Consejeros de Turismo, Comercio y Consumo y de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día ….. de ……. de 2017,

DISPONEMOS:

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

1. 1.- El presente Decreto tiene por objeto la ordenación del alojamiento en viviendas para uso turístico y en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, contempladas en el artículo 36. 1, apartados b) y c), de la Ley 13/2016, de Turismo del País Vasco.

Quedan sujetas a esta regulación todas las viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico situadas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Euskadi, independientemente del lugar en el que tenga su residencia o domicilio la persona física o jurídica que ostente su titularidad.

1. 2.- Las normas contenidas en este Decreto no serán de aplicación a los alojamientos que presten las personas agricultoras y ganaderas en los caseríos integrados en una explotación agraria, o los que se lleven a cabo en el medio rural, en edificios de arquitectura característica de la zona. En tales supuestos, se estará a lo que disponga la normativa específica reguladora de los establecimientos de agroturismo y casas rurales.

Artículo 2.- Viviendas para uso turístico.

2. 1.- Se entiende por viviendas para uso turístico las que se ofrezcan, comercialicen o cedan temporalmente, en su totalidad o por habitaciones de viviendas particulares, como alojamiento por motivos turísticos, de modo reiterado o habitual, a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.

A estos efectos, se incluyen las viviendas independientes en edificios plurifamiliares o adosados sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como las de carácter unifamilar, aisladas o pareadas, y otras edificaciones residenciales análogas.

2. 2.- La presente regulación no será de aplicación a las cesiones de vivienda o de habitación que se sometan por las partes a la legislación de arrendamientos urbanos.

Salvo prueba en contrario, se presume que la cesión de las viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico no se encuentra sometida a la legislación sobre arrendamientos urbanos, siendo por tanto de aplicación lo dispuesto en este Decreto.

No obstante, cuando medie comercialización o promoción de la cesión a través de canales de oferta turística, el alojamiento se sujetará imperativamente a lo dispuesto por este Decreto.

Constituyen canales de oferta turística las personas físicas o jurídicas que, con carácter exclusivo o no, comercialicen o promocionen la reserva o cesión de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, incluyendo las siguientes:

a) Agencias de viajes.

b) Centrales de reserva.

c) Otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación a través de internet u otras nuevas tecnologías de información y comunicación, que faciliten su contratación o reserva, o permitan el enlace o inserción de contenidos por medios telemáticos.

d) Agencias o empresas intermediarias del mercado inmobiliario.

e) Empresas que inserten publicidad de viviendas para uso turístico en medios de comunicación social, cualquiera que sea su tipología o soporte.

2. 4.- Se presume que la actividad alojativa es habitual y, por tanto, se encuentra sometida a las prescripciones del presente Decreto, cuando concurra una de las dos siguientes condiciones:

a) Que se realice publicidad o comercialización de las viviendas a través de cualquier tipo de soporte, medio o canal de oferta turística.

b) Que se facilite alojamiento por un período de tiempo continuo igual o inferior a 31 días, dos o más veces dentro del mismo año.

Artículo 3.- Alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

3. 1.- Las disposiciones del presente Decreto relativas a las viviendas para uso turístico serán igualmente aplicables a las viviendas particulares en las que se cedan habitaciones para uso turístico.

3.- 2.- El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico solo podrá realizarse cuando la persona titular de la actividad alojativa tenga su residencia efectiva en aquélla.

A estos efectos, dicha persona titular deberá estar empadronada en la vivienda y vivir efectivamente en la misma, debiendo mantener el requisito mientras no haya comunicado el cese de la actividad a la Administración Turística.

El incumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo podrá dar lugar a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

3. 3.- Las viviendas para uso turístico que se cedan por habitaciones no podrán ofertar más de 12 plazas en total, incluyendo en ellas a las personas que tengan en las mismas su residencia permanente.

En caso de que la vivienda declare una ocupación superior a la señalada, el alojamiento será considerado como un establecimiento hotelero, debiendo cumplir los requisitos y obligaciones exigidas a este tipo de establecimientos.

3. 4.- Esta figura alojativa únicamente podrá tener por objeto la habitación completa, sin que quepa concertar varios contratos simultáneos para una misma habitación.

Artículo 4.- Clasificación.

Las viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico se clasifican en una única categoría.

CAPÍTULO II
Régimen de intervención administrativa

Artículo 5.- Declaración responsable de inicio de actividad turística en viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

5. 1.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 18 y concordantes de la Ley 13/2016, de Turismo, la persona que vaya a desarrollar la actividad turística regulada en el presente Decreto deberá presentar, antes de su inicio, ante el Departamento competente en materia de turismo, una declaración responsable de que conoce y cumple los requisitos y condiciones exigibles para su ejercicio.

A tal efecto, la declaración responsable habrá de referirse al cumplimiento de los siguientes requerimientos:

a) Titularidad del derecho de disfrute o gestión sobre la vivienda; y, en el caso de que aquélla no coincida con la propiedad, conformidad de la propiedad con el ejercicio en ella de la actividad turística.

b) Conformidad de la actividad turística con el uso urbanístico previsto para la vivienda.

c) Cumplimiento de las normas de edificabilidad y habitabilidad de la vivienda, incluyendo número máximo de plazas, por habitación y en su totalidad.

d) Cumplimiento del régimen legal relativo a la actividad clasificada, con adopción, en su caso, de las medidas preceptivas en materia de prevención y protección contra incendios, ruidos, residuos y cualquiera otra medida correctora que se indique.

e) Cumplimiento de las condiciones y régimen de funcionamiento de la actividad previstos por el presente Decreto.

f) Conformidad del uso turístico con las reglas de propiedad horizontal del inmueble.

g) Aseguramiento de la responsabilidad civil, en los términos establecidos por el presente Decreto.

h) En el caso de la modalidad alojativa por habitaciones, residencia efectiva del titular de la actividad.

i) Cumplimiento de las obligaciones tributarias.

j) Cumplimiento, en su caso, de la normativa de higiene y salud laboral y prevención de riesgos laborales.

k) Adopción, en su caso, de las medidas de autoprotección que sean exigibles legalmente.

5. 2.- La declaración responsable se presentará según modelo oficial que estará disponible por medios telemáticos, en la sede electrónica del Gobierno Vasco, así como en formato papel, en sus oficinas territoriales.

Con objeto de una correcta identificación de la vivienda, el modelo oficial de declaración responsable recogerá la dirección postal y referencia catastral de la aquélla, y habrá de acompañarse de fotografías de fachada e interior, así como de un plano a escala con indicación de la superficie útil, distribución y número máximo de plazas por vivienda y por cada habitación.

El modelo oficial de declaración responsable indicará la documentación de que ha de disponer la persona titular de la actividad, de conformidad con lo dispuesto en este Decreto.

Artículo 6.- Titular de la actividad alojativa.

6.1.- Será titular de la actividad alojativa la persona física o jurídica que acredite un derecho de disfrute o aprovechamiento sobre la vivienda, o la disposición de tales facultades, por ser propietario, usufructuario, arrendatario, mandatario o gestor de la actividad o titular de cualquier otro derecho análogo, y presente la correspondiente declaración responsable de inicio de la actividad.

La persona titular de la actividad alojativa asumirá la responsabilidad de su ejercicio, tanto ante la Administración Turística, como ante las personas usuarias y terceros que puedan verse afectados por su desarrollo.

6. 2.- Cuando la titularidad del derecho al disfrute o aprovechamiento sobre la vivienda se ostente conjuntamente por varias personas, en situaciones de condominio u otras análogas, deberá designarse a una de ellas como titular de la actividad, a los efectos previstos en el presente Decreto.

6. 3.- Si la persona titular de la actividad no es propietaria de la vivienda, habrá de acreditar la conformidad de la propiedad con el ejercicio de la actividad turística.

En caso de no coincidir en la misma titularidad el derecho de nuda propiedad y el de usufructo, la comunicación señalada habrá de realizarse con la persona o personas que ostenten el derecho de usufructo.

6. 4.- Cuando el alojamiento se realice en habitaciones de viviendas particulares, la obligación de residencia efectiva en la vivienda recaerá sobre la persona titular de la actividad designada en la declaración responsable.

6. 5.- Salvo prueba en contrario, cuando no se haya presentado declaración responsable de inicio de actividad, se presumirá que quienes ostenten la propiedad de las viviendas son también titulares de la actividad alojativa.

Artículo 7.- Inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

7. 1.- La presentación completa de la declaración responsable de inicio de actividad habilita desde ese momento para el desarrollo de la actividad y tiene como efecto inmediato su inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, asignándose un número de registro a cada vivienda, que será comunicado al titular de la actividad.

7. 2.- La inscripción de la vivienda se hará en una de las figuras alojativas, bien como vivienda para uso turístico, bien como alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. En este último caso, aunque se oferten varias habitaciones en una misma vivienda, se realizará una sola inscripción por vivienda, señalándose las concretas habitaciones que se oferten.

Artículo 8.- Comprobación administrativa de cumplimiento de requisitos.

8. 1.- Una vez presentada la declaración responsable, corresponde a la Administración Turística comprobar el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 13/2016, de Turismo, así como en lo dispuesto en el presente Decreto.

8. 2.- A tal efecto, la Administración Turística podrá solicitar a los Ayuntamientos y a las demás Administraciones que sean competentes por razón de la materia, que informen si la actividad turística objeto de declaración responsable cumple los requisitos exigibles.

8. 3.- En todo caso, se solicitará al Ayuntamiento correspondiente que informe, con carácter preceptivo y vinculante, acerca de los siguientes extremos:

a) Conformidad de la actividad turística con el uso urbanístico, indicando si consta licencia de primera utilización o cédula de habitabilidad.

Cuando, por antigüedad del inmueble, falta de localización de los archivos u otras causas análogas, el Ayuntamiento no pueda identificar la licencia de primera utilización o la cédula de habitabilidad, bastará con que el informe declare el carácter residencial de la vivienda en origen.

b) Cumplimiento de las normas de edificabilidad, con expresión de la ocupación máxima de la vivienda y, en su caso, del número máximo de plazas por dormitorio.

c) Cuando se ponga de manifiesto la existencia de una segregación o la realización de obras en la vivienda, si tal situación es conforme con la normativa municipal.

8. 4.- Igualmente, se podrá solicitar al Ayuntamiento que informe acerca de las siguientes cuestiones:

a) Presentación de comunicación previa de actividad clasificada, señalando, en su caso, la imposición y cumplimiento de las medidas correctoras que procedan.

b) En el caso de la modalidad alojativa por habitaciones, si, a la fecha de inicio de la actividad, el titular de la misma se encuentra empadronado en la vivienda y si continúa en tal situación. En su caso, se indicará también si, a tal fecha, hay otras personas empadronadas en la misma vivienda.

c) Cualquier otro extremo que sea necesario acreditar y cuyo conocimiento corresponda a la entidad local.

8. 5 .- El Ayuntamiento remitirá su informe en un plazo no superior a quince días hábiles desde su solicitud.

En el caso de que, transcurrido dicho plazo, el informe no haya sido recibido por la Administración Turística, y tenga carácter preceptivo y vinculante, podrá acordarse la suspensión del procedimiento. En otro caso, se pondrá en conocimiento de la persona interesada dicha circunstancia, con objeto de que pueda aportar la documentación acreditativa de tales extremos y proseguir el procedimiento.

8. 6.- En todo caso, la persona titular de la actividad deberá tener a disposición de la Administración Turística, para cuando le sea requerida su presentación, la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos señalados en la presente disposición.

8. 7- Si el resultado de la comprobación administrativa fuera conforme, la Administración Turística notificará el fin de la tramitación administrativa a la persona titular de la actividad.

8. 8.- En caso de inexactitud, falsedad u omisión en los datos o informaciones incluidos en la declaración responsable de inicio de actividad u otros documentos complementarios que se hayan aportado, la Administración Turística otorgará a la persona interesada un plazo de 15 días hábiles para que presente alegaciones y, en su caso, proceda a su subsanación.

Transcurrido dicho plazo, si resultaran afectados datos de carácter esencial o se constatara el incumplimiento de los requisitos exigibles, la Administración Turística dictará Resolución acordando la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad turística y la baja de la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

La misma Resolución se adoptará cuando la persona interesada no presente la documentación que afecte a datos de carácter esencial, tras ser requerida expresamente para ello por la Administración Turística.

A estos efectos, se consideran datos de carácter esencial, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 21.4 de la Ley 13/2916, de Turismo, los que afecten a la acreditación de la personalidad de la persona titular de la actividad turística; los que pudieran implicar riesgo para la seguridad de las personas y, en especial, en materia de prevención y protección contra incendios, así como la falta de elaboración e implantación de un manual de autoprotección, cuando resulte exigible; los relativos a las garantías y seguros exigibles de conformidad con el presente Decreto; y los que afecten a las condiciones de accesibilidad de los servicios turísticos ofertados.

Cuando la inexactitud, falsedad u omisión se refiera a datos u obligaciones de carácter no esencial, la Administración Turística dictará la Resolución que proceda, bien dando por subsanados los defectos, bien acordando la modificación o el cese de la actividad turística, según lo que resulte acreditado en el procedimiento.

8. 9.- La actuación de comprobación administrativa prevista en el presente artículo se desarrollará sin perjuicio de las demás actuaciones de inspección y control que pueda llevar a cabo la Administración Turística.

Artículo 9.- Modificación y baja en la actividad.

9. 1.- La persona titular de la actividad tiene la obligación de comunicar a la Administración Turística cualquier modificación ulterior de los datos incluidos en las declaraciones responsables o documentación complementaria, así como las modificaciones esenciales y no esenciales que afecten a su actividad.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 22.2 de la Ley 13/2916, de Turismo, se consideran cambios esenciales los relativos a la capacidad de la vivienda, así como al cese de la actividad.

9. 2.- Las comunicaciones previstas en el presente artículo se realizarán a través de una declaración responsable, con carácter previo a que se produzca.

9. 3.- En el caso de que del cambio en los elementos esenciales se derive el incumplimiento sobrevenido de alguno de los requisitos exigibles para el ejercicio de la actividad, la persona titular de la misma deberá comunicar la baja en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

9. 4.- Igualmente, deberá comunicarse la baja de la vivienda o habitación cuando se cese definitivamente en la actividad.

CAPÍTULO III
Condiciones y régimen de funcionamiento de la actividad alojativa

Artículo 10.- Cumplimiento de normativa vigente.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 53.2 de la Ley 13/2016, de Turismo, las viviendas deberán cumplir con todos los requisitos exigidos por la normativa en materia de infraestructuras, urbanismo construcción y edificación, seguridad, medio ambiente, sanidad y consumo, higiene y salud laboral y prevención de riesgos laborales, así como cualquier otra normativa que les sea de aplicación.

Artículo 11.- Requisitos edificatorios y capacidad máxima de alojamiento.

11. 1.- Las viviendas habrán de cumplir con la normativa sobre edificación y de carácter urbanístico que les sea aplicable.

Como mínimo, las viviendas habrán de disponer de una estancia destinada a dormir, cocina y cuarto de baño. En todo caso, habrá de garantizarse un uso privativo de los dormitorios, que estarán independizados mediante puerta. Igualmente, deberán contar con una fuente de iluminación natural y ventilación directa al exterior o a patio ventilado.

En el caso de ofrecerse el alojamiento por habitaciones, la vivienda contará, al menos, con dos dormitorios, uno de los cuales será reservado para uso privado de la persona residente.

11. 2.- A las viviendas para uso turístico les serán de aplicación los requerimientos de accesibilidad propios del uso residencial.

11. 3.- Las viviendas y las habitaciones podrán ofrecer un número de plazas acorde con las características constructivas de las mismas, en aplicación de lo que dispongan los instrumentos de planeamiento y regulación de los usos del suelo y de la edificación vigentes en cada municipio.

En defecto de norma específica, el número máximo de ocupantes de la vivienda, incluyendo residentes y usuarias, se determinará en aplicación de los siguientes ratios:

a) Una vivienda para 1 persona deberá disponer como mínimo de 25 metros cuadrados útiles de superficie.

b) Una vivienda para 2 personas habrá de contar como mínimo con 33 metros cuadrados útiles de superficie.

c) Una vivienda para 3 o más personas deberá disponer como mínimo de 15 metros cuadrados útiles de superficie por persona.

A estos efectos no se computarán las superficies de terrazas, balcones o tendederos.

11. 4.- Queda prohibido alojar un número de personas mayor del que corresponda a la capacidad máxima de la vivienda y de cada una de las habitaciones, según los datos que consten en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

Artículo 12. - Condiciones de inmediata disponibilidad.

12. 1.- Las viviendas o las habitaciones han de cederse en condiciones de inmediata disponibilidad para su uso, a cuyo fin deberán estar completamente amuebladas y dotadas de las instalaciones, servicios y electrodomésticos, así como del ajuar doméstico y de los elementos de limpieza e higiene, que sean precisos para su ocupación y disfrute inmediatos, de tal manera que se proporcione un servicio de alojamiento correcto y adecuado, según las normas usualmente aceptadas de confort, en relación con la totalidad de plazas que se oferten.

Así mismo, deberá garantizarse que sus diferentes estancias e instalaciones se encuentren en buenas condiciones de mantenimiento y funcionen correctamente.

12. 2.- Las viviendas o habitaciones se pondrán a disposición de las personas usuarias debidamente ordenadas y en condiciones adecuadas de limpieza e higiene. Será obligatorio realizar una limpieza antes de la entrada de aquéllas.

Artículo 13.- Garantía de seguridad del uso de la vivienda.

13. 1.- Salvo que haya obligación legal de adoptar medidas específicas de autoprotección, la vivienda deberá contar con los siguientes elementos de seguridad, en un lugar de fácil visibilidad y próximo a la zona de entrada:

a) Un plano con indicación de las salidas al exterior, en el que consten sus distintas dependencias y la indicación del número máximo de plazas de cada habitación.

b) Información sobre localización y teléfono de los servicios de emergencia (bomberos y policía) y sanitarios más próximos, así como la indicación del número de teléfono 112 de atención de emergencias.

c) Un extintor manual.

Igualmente, la vivienda debe contar, en un lugar visible y fácilmente accesible, con un botiquín de primeros auxilios, a disposición de las personas usuarias.

13. 2.- En caso de que la vivienda, por sus condiciones de evacuación, se encuentre obligada a adoptar medidas de autoprotección, se estará a lo dispuesto en el Decreto 277/2010, de 2 de noviembre, por el que se regulan las obligaciones de autoprotección exigibles a determinadas actividades, centros o establecimientos para hacer frente a situaciones de emergencia o norma que lo sustituya.

13. 3.- Deberá facilitarse a la persona usuaria los manuales o instrucciones de funcionamiento de las instalaciones con que cuente la vivienda, así como cualquier otra información relevante sobre sus concretas condiciones de seguridad y las medidas a adoptar en aras de evitar cualquier riesgo derivado de su uso normal.

13. 4.- Igualmente, debe proporcionársele la información que sea necesaria sobre las normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios, en relación con el uso y disfrute de los elementos y servicios o instalaciones comunes.

13. 5- La persona titular de la actividad alojativa debe proporcionar un servicio de atención telefónica a los usuarios, con objeto de poder atender y resolver las consultas e incidencias que se produzcan en relación con el alojamiento, con un horario mínimo de 8 a 20 horas, de lunes a domingo.

Artículo 14.- Distintivo de vivienda de uso turístico.

14. 1.- Las viviendas objeto del presente Decreto han de exhibir, en un lugar de fácil visibilidad, exterior a la vivienda, la identificación como vivienda o habitación de vivienda particular para uso turístico.

Si en un mismo edificio hubiera varias viviendas de uso turístico, bien se cedan en su totalidad, bien por habitaciones, bastará con colocar, en el exterior del mismo, un solo distintivo, con indicación de los pisos en los que aquéllas se sitúen. A dicho distintivo se añadirá otro en la parte exterior de la puerta de acceso a cada una de las viviendas o habitaciones que ejerzan la actividad turística.

Cuando, por causas no imputables al titular de la actividad, los distintivos no puedan colocarse en el exterior del edificio, deberán exhibirse en el exterior de la puerta de acceso a la vivienda.

14. 2.- Por Orden del titular del Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de Turismo se aprobarán los ~~el~~ modelos de distintivos correspondientes.

Artículo 15.- Seguro de responsabilidad civil.

15. 1.- Las personas titulares de la actividad están obligadas a contratar una póliza de seguro de responsabilidad civil, que garantice los daños a la salud o la seguridad física de las personas usuarias de la vivienda o de terceras personas, así como los que puedan ocasionarse en relación con la seguridad financiera de las personas usuarias, a consecuencia de la actividad alojativa.

La cuantía mínima del capital asegurado se determinará en función del número de plazas máximo admisible en la vivienda, a razón de 6.000.- euros por plaza.

15. 2.- La póliza de seguro a que se refiere este artículo deberá mantenerse vigente mientras no se proceda a dar de baja a la actividad en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

Artículo 16.- Obligaciones de información en materia de seguridad ciudadana.

Los alojamientos turísticos regulados en el presente Decreto están sujetos a las obligaciones de registro documental e información de entradas y salidas de clientes, en la forma que se determine por la legislación vigente en materia de seguridad ciudadana.

Artículo 17.- Cumplimiento de las normas de propiedad horizontal.

En los casos de viviendas constituidas en régimen de propiedad horizontal, la actividad de alojamiento en vivienda para uso turístico no podrá ejercerse si los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, contienen una prohibición expresa al efecto.

CAPÍTULO IV
Obligaciones en relación con la prestación de la actividad turística

Artículo 18. Identificación con el número de inscripción registral.

18. 1.- El número de la inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi se hará constar en todo acto de promoción, comercialización o facilitación del alojamiento en viviendas o habitaciones.

A tal efecto, todo canal de oferta de viviendas o habitaciones para uso turístico deberá verificar que disponen del correspondiente número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi~~,~~ estando obligado a su inserción en toda actividad que lleve a cabo en relación con aquéllas.

La Administración Turística podrá requerir tanto a las personas titulares de las viviendas, como a los canales de oferta, el cese de cuantas actuaciones realicen sin incluir el número de Registro señalado.

18. 2.- Los titulares de la actividad alojativa en vivienda están igualmente obligados a hacer constar el número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi en la publicidad que realicen, así como en sus facturas, documentos informativos y cualquier otro que generen en desarrollo de la actividad, sea cual sea el medio, soporte, sistema o canal utilizado.

18. 3.- La infracción de las anteriores obligaciones podrá dar lugar a la incoación de los correspondientes procedimientos sancionadores.

Artículo 19.- Derechos de información sobre las condiciones de la oferta.

19. 1.- Sin perjuicio de los demás derechos que se deriven de la legislación general en materia de publicidad y de protección de las personas consumidoras y usuarias, así como de la regulación específica contenida en la Ley 13/2016, de Turismo del País Vasco, las personas usuarias de las viviendas o habitaciones que son objeto del presente Decreto tendrán derecho, antes de concertar la reserva o el servicio, a recibir una información ajustada a las exigencias

de veracidad, objetividad y buena fe, proporcionando los datos suficientes sobre las características del alojamiento y sus condiciones de uso.

19.2.- Concretamente, el titular de la actividad deberá proporcionar la siguiente información, bien por vía digital o en formato papel, acerca de las condiciones de la oferta:

a) La identificación del titular de la actividad, así como su número de identificación fiscal y el número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.

b) Tipología y características de la vivienda, de forma que no induzca a confusión o error sobre la misma.

c) La ocupación máxima de la vivienda, con indicación del número de plazas de alojamiento de cada habitación.

d) El régimen de admisión de animales domésticos, entendiéndose que, en caso de no constar cláusula expresa de exclusión de animales domésticos, se admiten perros de asistencia para la atención a personas con discapacidad.

e) Procedimiento de recepción de las personas usuarias, con indicación del horario de entrada y salida.

f) La entidad con la que se haya concertado el seguro de responsabilidad civil.

g) Precio final completo del alojamiento, incluidos los impuestos y tasas, y desglosado por conceptos. En caso de que el precio no incluya algún servicio diferenciado del uso de la vivienda, que haya que abonar a parte, se indicará expresamente, con la debida claridad.

h) Condiciones aplicables a reservas y desistimiento del contrato.

i) Si la vivienda se encuentra adherida al vigente sistema arbitral de consumo.

Artículo 20.- Derechos en relación con el precio de los servicios.

20. 1.- El precio ofertado se señalará por día de estancia, de tal forma que el usuario conozca con claridad su importe final, impuestos incluidos. En todo caso, incluirá el suministro de los servicios necesarios para el normal uso y disfrute de la vivienda, tales como agua, electricidad, gas, limpieza y uso de ropa y menaje de la casa.

20. 2.- Los precios de la vivienda deberán estar a disposición de las personas usuarias.

Artículo 21.- Derecho a formular denuncias, quejas y reclamaciones.

Se hará constar, en una zona de fácil visibilidad y próxima a la entrada de la vivienda, el derecho de la persona usuaria a formular denuncias, quejas y reclamaciones.

Así mismo, el titular de la actividad tendrá a disposición de aquellas las hojas oficiales y tendrá obligación de facilitarse si le son solicitadas.

Artículo 22.- Obligaciones de las personas usuarias.

Las personas usuarias habrán de utilizar y disfrutar la vivienda respetando las normas habituales de convivencia con los demás vecinos, especialmente el derecho al descanso de los demás vecinos.

Queda prohibido realizar en la vivienda actividades distintas a las derivadas del uso meramente turísticos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley 4/2005, para la Igualdad de mujeres y hombres, los modelos de declaración responsable, así como cualquier otro documento de recogida de datos derivado de la aplicación de lo dispuesto por el presente Decreto, deberá incluir la variable sexo, de modo que permita la recopilación y explotación posterior de datos desagregados.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los titulares de viviendas o habitaciones de viviendas particulares para uso turístico que, a la entrada en vigor de la presente disposición, hubieran presentado ante la Administración Turística la correspondiente declaración responsable y estuviesen inscritos en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, deberán adaptarse a lo dispuesto en este Decreto y presentar una declaración responsable complementaria a tal efecto, en el plazo de 6 meses a partir de dicha entrada en vigor.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- De conformidad con la autorización contenida en la Disposición Final Segunda de la Ley 3/1998, General de Protección de Medio Ambiente, se modifica el apartado B. 7 de su Anexo II, el cual queda redactado de la siguiente forma:

> *"Hoteles, residencias comunitarias, residencias de personas mayores, casas de huéspedes, viviendas para uso turístico y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico y establecimientos similares".*

Segunda.- Se autoriza al Consejero de Turismo, Comercio y Consumo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias en desarrollo del presente Decreto y, en especial, para actualizar el importe mínimo del seguro de responsabilidad civil previsto en el artículo 15, así como para publicar los distintivos identificativos de las viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

Tercera.- El presente Decreto entrará en vigor el día …