



## CUMPLIMIENTO NORMATIVO EN ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

En la constante labor de asesoramiento a técnicos y administraciones públicas, el Colexio de Arquitectos presenta este informe sobre el cumplimiento normativo en todo tipo de alojamientos turísticos, pues se están apreciando diferencias de interpretación, más o menos laxas, entre distintas administraciones o incluso entre proyectistas.

Para determinar la aplicabilidad normativa debemos acudir a la Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia, al Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia y a la Instrucción interpretativa 1/2017, de 9 de mayo, para la aplicación del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Lo primero que debemos tener claro es la existencia de tres tipos de alojamientos turísticos y sus diferencias, ya que a veces se tiende a confundirlos:

- Los apartamentos turísticos requieren inmuebles dedicados en su totalidad al alojamiento turístico, incluidos sus servicios (un inmueble es una unidad catastral/registral que no implica todo el edificio). El alojamiento por un período continuado no podrá exceder de 3 meses, y se comercializan mediante empresas turísticas.
- Las viviendas turísticas son establecimientos unifamiliares aislados de hasta 10 plazas de alojamiento, para un período continuado que no podrá exceder de 3 meses, que se comercializan por empresas turísticas con cesión de uso temporal de la totalidad de la vivienda (no por habitaciones).
- Las viviendas de uso turístico son viviendas cedidas en su totalidad (no por habitaciones) a terceras personas, de forma reiterada (dos o más veces al año) y a cambio de una contraprestación económica, para una estancia inferior a 30 días consecutivos. Pueden comercializarse tanto las empresas turísticas como los propietarios.

Veamos ahora que se desprende de las disposiciones legales citadas:

### A. Ley 7/2011 del turismo de Galicia

El artículo 55.2 establece:

2. A los alojamientos turísticos les serán de aplicación los requisitos que determinen las disposiciones vigentes en materia de edificación y vivienda relativos a las condiciones de salubridad, sin perjuicio de las exigencias reglamentarias que en cada caso sean de aplicación y demás requisitos que se determinen en las disposiciones vigentes.

Las disposiciones vigentes en materia de salubridad de la edificación se recogen en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS Salubridad, aunque también les serán de aplicación el resto de disposiciones legales y normativa técnica en relación a su uso característico.

### B. Decreto 12/2017 por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en Galicia

El artículo 2 establece:

*Artículo 2. Normativa aplicable*

*1. Los apartamentos y viviendas turísticas, y las viviendas de uso turístico se someterán a las prescripciones de la Ley 7/2011, de 27 de octubre, a lo establecido en este decreto y a la normativa sectorial que, en su caso, sea de aplicación.*

*2. La clasificación como viviendas o apartamentos turísticos no exige en ningún caso de la obligación de cumplir la normativa correspondiente en materia de edificación, vivienda, accesibilidad o cualquier otra que pueda resultar aplicable en razón del uso previsto de la edificación.*

*El cumplimiento por parte de las viviendas o apartamentos turísticos de la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas será el correspondiente a los edificios de uso público.*

Este artículo podría ser interpretado como la exigencia del cumplimiento general de la normativa de vivienda por parte de los **apartamentos y viviendas turísticas**, en concreto de las normas de habitabilidad de viviendas; pero no es así, ya que a lo que obliga es a cumplir la normativa correspondiente de vivienda que, como acota la Ley 7/2011, es solo la relativa a salubridad. Pero, desde la última modificación de las NHV -Decreto 128/2023\*, las normas ya no regulan la salubridad, por lo que los apartamentos y viviendas turísticas no tienen que cumplir las NHV, excepto aquello que recoja expresamente este Decreto 12/2017.

\*DECRETO 128/2023, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.



Precisamente, en el artículo 14 se establecen los requisitos mínimos de los apartamentos y viviendas turísticas, entre los que se recogen expresamente:

*Artículo 14. Requisitos mínimos*

...

*4. Asimismo, deberán cumplir con las siguientes exigencias:*

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

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

Y esta referencia a unas condiciones concretas exigidas por el Decreto 29/2010 no tendría sentido si se tuviese que cumplir de forma general con toda la normativa de vivienda, especialmente con todas las NHV.

Caso diferente es el de las **viviendas de uso turístico**, que primero son viviendas y luego se decide comercializarlas, previa comunicación de actividad, como alojamientos turísticos; es decir, tuvieron que cumplir la normativa de habitabilidad de viviendas vigente en el momento de solicitar la licencia. De hecho, el artículo 41 exige aportar con la comunicación previa de la actividad la siguiente documentación:

*Artículo 41. Régimen de ejercicio de la actividad*

*4º. Licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad o certificado final de obra expedido por personal técnico competente en el que se acredite que se ejecutaron las obras de conformidad con la licencia municipal otorgada, o certificado municipal que acredite que la edificación reúne las condiciones técnicas y urbanísticas para su destino a vivienda, o informe del órgano municipal o autonómico competente, acreditativo de que no se adoptaron medidas de restauración de la legalidad urbanística o ambiental.*

Y el mismo artículo aclara:

*4. La condición de vivienda de uso turístico impide a la persona titular alegar la condición de domicilio a efectos de impedir la actuación inspectora de las autoridades competentes.*

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

## C. Conclusiones

---

Los apartamentos turísticos y las viviendas turísticas deben cumplir con el Decreto 12/2017; y no deben cumplir de manera general las NHV, salvo lo relativo a altura mínima de cuartos y dependencias y condiciones de piezas bajo cubierta.

Por otro lado, las viviendas de uso turístico deben cumplir con la normativa de vivienda con la que fue autorizada su construcción, no estableciendo el Decreto 12/2017 ninguna otra condición en cuanto a sus requisitos mínimos.

## Anexo

---

El título habilitante para el inicio de la actividad de cualquier tipo de alojamiento turístico es la declaración responsable, que habilita, desde el día de su presentación, para el desarrollo de la actividad de que se trate.

Procedimientos (pincha en cada código):

[TU986C](#) Informe previo relativo al cumplimiento de los requisitos mínimos de infraestructura y servicios para apartamentos y viviendas turística

[TU984F](#) Inicio de actividad de **apartamentos turísticos**

[TU984Z](#) Inicio de actividad de **viviendas turísticas**

[TU986D](#) Inicio de actividad de **viviendas de uso turístico**, comunicación de modificaciones y cese de actividad

[TU996C](#) Modificaciones o reformas sustanciales que afectan a las condiciones o requisitos conforme a los cuales se otorga la clasificación de los apartamentos y viviendas turísticas

[TU996D](#) Cese de la actividad o reformas no sustanciales de los apartamentos y viviendas turísticas