



## I. Disposiciones Generales

### DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, COMPETITIVIDAD Y DESARROLLO EMPRESARIAL

#### DECRETO 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.

I

El Estatuto de Autonomía de Aragón, reformado por la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril (“Boletín Oficial del Estado”, número 97 y “Boletín Oficial de Aragón”, número 47, de 23 de abril de 2007), establece en su artículo 99.2 que “la Comunidad Autónoma ejercerá las competencias de naturaleza económica que se le reconocen en el presente Estatuto de acuerdo con la ordenación de la actividad social y económica del Estado y dentro del pleno respeto a la libertad de empresa y competencia en el marco de la economía de mercado”. En este sentido, la Administración General del Estado tiene competencia exclusiva en materia de igualdad y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.<sup>a</sup> y 13.<sup>a</sup> de la Constitución Española (“Boletín Oficial del Estado”, número 311, de 29 de diciembre de 1978), sin olvidar lo dispuesto en los artículos 38, 128 y 131 de la Carta Magna.

Por su parte, el mismo Estatuto de Autonomía de Aragón, en su artículo 71, regla 51.<sup>a</sup>, atribuye a la Comunidad Autónoma de Aragón la competencia exclusiva en materia de turismo, que comprende la ordenación y promoción del sector, su fomento, la regulación y la clasificación de las empresas y establecimientos turísticos. Asimismo, han de ser tenidas en consideración las reglas 24.<sup>a</sup>, promoción de la competencia; 25.<sup>a</sup>, comercio; 26.<sup>a</sup>, consumo; y 32.<sup>a</sup>, planificación de la actividad económica y fomento del desarrollo económico de la Comunidad Autónoma, del citado precepto estatutario.

En el ámbito de la competencia exclusiva en materia de turismo y en el ejercicio de la potestad legislativa, se procedió a la aprobación del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, mediante Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón (“Boletín Oficial de Aragón”, número 149, de 3 de agosto de 2016).

Por su parte, las Cortes Generales aprobaron la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (“Boletín Oficial del Estado”, número 134, de 5 de junio de 2013), que, en su artículo primero, apartado dos, añadía una letra e) al artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (“Boletín Oficial del Estado”, número 282, de 25 de noviembre de 1994), por la que queda excluida del ámbito de aplicación de esta Ley: “e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”.

La remisión al legislador sectorial competente en materia de turismo, en el caso de Aragón se sustanció mediante la aprobación por parte de las Cortes de Aragón de la Ley 2/2014, de 23 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (“Boletín Oficial de Aragón”, número 17, de 25 de enero de 2014), en cuyo artículo 28 se procedió a la modificación del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, aprobado entonces por Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, del Gobierno de Aragón (norma derogada por el ya citado Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón), en el sentido de incorporar una nueva categoría de establecimiento turístico denominado vivienda de uso turístico.

El nuevo artículo 40 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón establece que “tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellas que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa, de acuerdo con los límites y características que se determinen reglamentariamente”.

El mismo precepto señala que las viviendas de uso turístico deberán ser cedidas al completo y no se permitirá la cesión por estancias, al tiempo que precisa que el cumplimiento en dichas viviendas de la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas será el correspondiente a los edificios de uso privado.



La norma reglamentaria de desarrollo de esta previsión legal ha sido hasta la fecha el Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón (“Boletín Oficial de Aragón”, número 90, de 14 de mayo de 2015).

Ha de mencionarse, asimismo, que el artículo 2.2.a) del Reglamento de los establecimientos hoteleros y complejos turísticos balnearios en Aragón, aprobado por Decreto 14/2018, de 23 de enero, del Gobierno de Aragón (“Boletín Oficial de Aragón”, número 26, de 6 de febrero de 2018), establece que quedan fuera del ámbito objetivo de aplicación de esta norma “los establecimientos turísticos extrahoteleros”, de los que forman parte las viviendas de uso turístico, tal como queda explicitado en el artículo 35.3 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

## II

La experiencia acumulada a lo largo de los años de aplicación del Reglamento de 2015 ha mostrado la oportunidad de acometer la introducción de algunas importantes mejoras en relación con el incremento de la calidad y, por consiguiente, la mejora en el grado de satisfacción de los clientes de este tipo de alojamiento. Entre ellas, cabe destacar la necesidad de establecer un mecanismo de garantía que acredite el cumplimiento de los requisitos en materia de habitabilidad y seguridad exigibles a las viviendas de uso turístico.

De la misma forma, para asegurar la adecuada calidad en la prestación del servicio, parece oportuno especificar en una nueva regulación los requisitos mínimos que deberán cumplir las viviendas de uso turístico en relación con las características y dimensiones mínimas de sus diferentes estancias.

Por otro lado, resulta necesario aclarar que la capacidad total instalada en la vivienda de uso turístico, incluyendo los sofás-cama u otros elementos de descanso similares instalados en el salón, no podrá superar la capacidad máxima alojativa total de la vivienda, así como que no se podrán instalar camas fijas en el salón.

En relación con la tramitación de la declaración responsable previa al inicio de la actividad, parece aconsejable otorgar participación a los ayuntamientos en cuyo término municipal se ubique la vivienda de uso turístico a fin de que se puedan pronunciar respecto del carácter residencial y la conformidad con la normativa municipal sobre edificación, así como la conformidad con el uso urbanístico previsto por la normativa municipal o con las directrices de ordenación territorial que resulten de aplicación.

Igualmente, los titulares de la vivienda deberán indicar en la correspondiente declaración responsable que los estatutos de la comunidad de propietarios o los acuerdos de la junta de propietarios no limitan o condicionan el uso la misma impidiendo el ejercicio de la actividad turística.

Respecto a la documentación exigible al titular de la vivienda de uso turístico, se hace necesario especificar la disposición de un plano acotado, firmado por técnico competente, así como del certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico, emitido por técnico competente, que acredite el cumplimiento de los requisitos en materia de habitabilidad y seguridad.

## III

La Orden del Consejero de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial de 3 de septiembre de 2021, relativa al inicio del procedimiento de elaboración de este Decreto, acordó abrir un periodo de consulta pública para recabar la opinión de las personas y organizaciones que puedan verse afectadas por la futura norma, tal como establecía el artículo 47.1 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo, del Presidente y del Gobierno de Aragón (norma derogada por el Decreto Legislativo 1/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón, publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 75, de 20 de abril de 2022). La consulta pública se publicó en el Portal de Gobierno Abierto del Gobierno de Aragón, entre los días 7 de septiembre y 6 de octubre de 2021. La aportación realizada ha sido tenida en consideración a la hora de elaborar el proyecto de Decreto.

El artículo 23.1 de la Constitución Española establece el derecho de participación de los ciudadanos en los asuntos públicos, mientras que el artículo 105.a) de la Carta Magna indica que la ley regulará la audiencia de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de las disposiciones administrativas que les afecten. Por su parte, el artículo 62.3 del Estatuto de Autonomía de Aragón, en relación con el artículo 53.1, prevé que “la Administración Pública aragonesa ajustará su actividad a los principios de eficacia, eficiencia, racionalización, trans-



parencia y servicio efectivo a los ciudadanos”. Para la elaboración de este Decreto han sido tenidos en cuenta los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, tal como se exige en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (“Boletín Oficial del Estado”, número 236, de 2 de octubre de 2015); en el artículo 3.2.c) de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón (“Boletín Oficial de Aragón”, número 140, de 2 de julio de 2021); y en el artículo 39.2 del texto refundido de la Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón.

En cuanto a los principios de necesidad y eficacia, el cumplimiento de los requisitos y obligaciones que impone este Decreto encuentra su amparo en razones imperiosas de interés general como es la protección de la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de los servicios y de los trabajadores, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado (“Boletín Oficial del Estado”, número 295, de 10 de diciembre de 2013), en relación con lo establecido en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio (“Boletín Oficial del Estado”, número 283, de 24 de noviembre de 2009).

Además, ha de ser tenido en cuenta que el artículo 4, letras g) y h), del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón establece que constituyen principios de la política turística de la Comunidad Autónoma incrementar la calidad de la actividad turística; y garantizar el ejercicio por los turistas de sus derechos, así como el cumplimiento de sus deberes. La realización de estos principios informa el contenido de este Decreto.

En relación con el principio de proporcionalidad, el cumplimiento de los requisitos y obligaciones que este Decreto plantea para los titulares de las viviendas de uso turístico encuentra su precedente en el hasta ahora vigente Decreto 80/2015, de 5 de mayo, suponiendo la sustitución del mismo una natural evolución coherente con las nuevas necesidades y tendencias puestas de manifiesto en el mercado turístico.

Conforme a los principios de seguridad jurídica y jerarquía normativa, este Decreto se inserta en el ordenamiento jurídico como reglamento de carácter ejecutivo en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 40 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón. Asimismo, mediante la correspondiente disposición se procede a la oportuna derogación normativa.

En cuanto a la salvaguarda del principio de transparencia, los distintos documentos relativos a la elaboración del proyecto de Decreto han sido publicados en el Portal de la Transparencia del Gobierno de Aragón. Asimismo, con carácter previo a la aprobación de este Decreto, se ha procedido a realizar un trámite de consulta previa y se han desarrollado los trámites de audiencia e información pública.

Finalmente, y en cuanto al principio de eficiencia y la evitación de cargas administrativas innecesarias o accesorias, con carácter previo al inicio de la apertura, modificación o reforma sustancial de una vivienda de uso turístico bastará con que cualquier titular que pretenda ejercer la actividad de vivienda de uso turístico formule una declaración responsable.

#### IV

El Decreto se estructura en un artículo único de aprobación del Reglamento de viviendas de uso turístico en Aragón; una disposición transitoria, acerca de las viviendas de uso turístico que hubiesen formulado su declaración responsable antes de la entrada en vigor del Decreto; una disposición derogatoria y dos disposiciones finales, relativas a la habilitación de desarrollo y la entrada en vigor, respectivamente.

El Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón consta de diecinueve artículos, distribuidos en cuatro capítulos, junto con un anexo relativo a las placas de identificación.

El Capítulo I del Reglamento se ocupa del objeto, definiciones, cesión de uso, ámbito de aplicación, así como a los derechos y deberes. El artículo 1 establece que el Reglamento tiene por objeto la regulación de las viviendas de uso turísticos en Aragón. El artículo 2 introduce las definiciones relativas a los canales de oferta turística, complejo inmobiliario privado, inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, viviendas de uso turístico y vivienda unifamiliar aislada. El artículo 3 precisa que las viviendas de uso turístico deberán ser cedidas al completo y no se permitirá la cesión por estancias, tal como prescribe el artículo 40.2 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón. El artículo 4 establece que quedan excluidos del ámbito de aplicación del Reglamento las casas rurales, apartamentos turísticos y arrendamientos de fincas urbanas; asimismo, establece una presunción de sujeción al Reglamento de determinados tipos de cesión de uso de las viviendas. El artículo 5 proclama que los dere-



chos y deberes de los titulares de las viviendas y los turistas usuarios serán los contemplados en el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

El Capítulo II se refiere a las características, requisitos, servicios y prohibiciones de las viviendas de uso turístico. El artículo 6 exige que las viviendas deben cumplir con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial; igualmente, introduce la exigencia de un certificado de idoneidad, emitido por técnico competente, que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en esas dos materias. El artículo 7 precisa que las viviendas de uso turístico deberán cumplir con la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas correspondiente a los edificios de uso privado, tal como señala el artículo 40.3 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón. El artículo 8 especifica los requisitos mínimos que deberán reunir las diferentes estancias de las viviendas de uso turístico, en aras del confort de los turistas y de la prestación de un servicio de calidad. El artículo 9 establece la capacidad máxima alojativa de las viviendas de uso turístico de manera que no se produzca una sobreocupación de las mismas. El artículo 10 persigue que el uso y disfrute de las viviendas por parte de los turistas se produzca en las necesarias condiciones de limpieza, higiene y confort que resultan exigibles. El artículo 11 establece la obligatoriedad de la existencia de un número de teléfono para la atención de consultas e incidencias, así como de "Hojas de Reclamaciones". El artículo 12 introduce las previsiones en materia de precios y reservas, en coherencia con lo dispuesto en el artículo 32 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón. El artículo 13 establece el régimen de prohibiciones, que deberán ser anunciadas de forma visible y puestas en conocimiento de los clientes. El artículo 14 aprueba el pictograma identificativo con las siglas "VUT" que deberá ser colocado en el exterior de las viviendas de uso turístico.

El Capítulo III aborda el procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad. El artículo 15 desarrolla el régimen de declaración responsable previo al inicio de apertura, modificación o reforma sustancial de una vivienda de uso turístico. La principal novedad en esta materia es la solicitud de un informe del ayuntamiento correspondiente, con carácter preceptivo y vinculante, respecto de la adecuación de la vivienda a la normativa urbanística, de la edificación y de ordenación del territorio. El artículo 16 detalla la documentación que el titular de la vivienda de uso turístico deberá mantener a disposición de la administración turística durante el periodo de ejercicio de su actividad. El artículo 17 se ocupa de la inscripción de oficio de determinados actos en el Registro de Turismo de Aragón.

Finalmente, el Capítulo IV regula los aspectos referidos a la disciplina turística. El artículo 18 remite al régimen de infracciones y sanciones contemplado en los capítulos III y IV del título sexto del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, así como determina quiénes pueden ser considerados responsables de las infracciones administrativas a la normativa turística de aplicación. Por último, el artículo 19 se ocupa de la tramitación de los procedimientos sancionadores.

Este Decreto ha sido consultado con las organizaciones y asociaciones más representativas afectadas, sometido al trámite de información pública, remitido a los distintos departamentos del Gobierno de Aragón, informado favorablemente por la Secretaría General Técnica del Departamento de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial, así como por el Consejo del Turismo de Aragón, y de acuerdo con el informe preceptivo de la Dirección General de Servicios Jurídicos.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial, de acuerdo con el dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Aragón, y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión de 11 de enero de 2023,

DISPONGO:

*Artículo único. Aprobación del Reglamento.*

Se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón cuyo texto se inserta a continuación.

*Disposición transitoria única. Viviendas de uso turístico que hubiesen formulado su declaración responsable antes de la entrada en vigor de este Decreto.*

A las declaraciones responsables relativas a viviendas de uso turístico formuladas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, presentadas conforme a lo dispuesto en el artículo 16, apartados 4 y 5, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o norma que lo sustituya, les será de aplicación la normativa vigente en el momento de presentación de las mismas.





Disposición derogatoria única. *Derogación.*

1. Queda derogado el Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.

2. Quedan derogadas cualesquiera otras normas de igual o inferior rango en cuanto se opongan a lo establecido en este Decreto.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta al consejero competente en materia de turismo para dictar las normas necesarias para el desarrollo y ejecución de este Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el “Boletín Oficial de Aragón”.

Zaragoza, 11 de enero de 2023.

**El Presidente del Gobierno de Aragón,  
JAVIER LAMBÁN MONTAÑÉS**

**El Vicepresidente y Consejero de Industria,  
Competitividad y Desarrollo Empresarial,  
ARTURO ALIAGA LÓPEZ**

## REGLAMENTO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ARAGÓN

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este Reglamento tiene por objeto la regulación de las viviendas de uso turístico en Aragón.

Artículo 2. *Definiciones.*

A los efectos de este Reglamento, se entiende por:

- a) Viviendas de uso turístico: aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, viviendas unifamiliares aisladas u otras pertenecientes a complejos inmobiliarios privados que son cedidas de modo temporal por sus propietarios, directa o indirectamente, a terceros para su alojamiento turístico, amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística y con una finalidad lucrativa.
- b) Canales de oferta turística: las agencias de viajes; centrales de reserva; otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; así como la inserción de publicidad en los espacios de los medios de comunicación social relacionados con los viajes y estancias en lugares distintos a los del entorno habitual de los turistas.
- c) Complejo inmobiliario privado: conjunto integrado por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, en el que participen los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.
- d) Inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal: aquel piso perteneciente a una comunidad de propietarios constituida de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, o norma que lo sustituya.
- e) Vivienda unifamiliar aislada: edificio de uso residencial que ocupa una porción del suelo que le corresponde, bien por asignación de enteros en la división horizontal en la que se integre, bien por atribución de la totalidad de la parcela sobre la que se asiente o por su inscripción registral como finca independiente, siempre que disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda y cuya edificación esté situada íntegramente dentro de una parcela sin contacto con ningún lindero.
- f) Turista: la persona que utiliza los servicios de una vivienda de uso turístico.



### Artículo 3. *Cesión de uso.*

Las viviendas de uso turístico deberán ser cedidas al completo y no se permitirá la cesión por estancias.

### Artículo 4. *Ámbito de aplicación.*

1. Quedan sujetas a este Reglamento las viviendas de uso turístico establecidas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de este Reglamento:

- a) Las casas rurales y los bloques o conjuntos de pisos, casas, villas, chalés o similares que ofrezcan, de manera profesional y habitual, mediante precio, alojamiento turístico, que se regirán por lo dispuesto en su normativa específica.
- b) Los conjuntos formados por dos o más viviendas pertenecientes a un mismo titular que estén ubicadas en el mismo inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, que deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa reguladora de los apartamentos turísticos.
- c) Los arrendamientos de fincas urbanas contemplados en los artículos 1 a 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o normativa que la sustituya.

3. Se presumirá que la cesión de uso de una vivienda se encuentra sujeta a este Reglamento cuando su promoción o comercialización se efectúe a través de canales de oferta turística, o cuando se ceda por un período igual o inferior a un mes por usuario.

### Artículo 5. *Derechos y deberes.*

Los derechos y deberes de los titulares y los turistas usuarios de las viviendas de uso turístico son los contemplados en los capítulos II y III del título tercero del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón.

## CAPÍTULO II

### **Características, requisitos, servicios y prohibiciones de las viviendas de uso turístico**

#### Artículo 6. *Habitabilidad y seguridad.*

1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda, así como permanecer en un adecuado estado de conservación de sus estructuras e instalaciones.

2. Los titulares deberán disponer, con carácter previo al inicio de la actividad o en caso de producirse una modificación o reforma sustancial de una vivienda de uso turístico, de un certificado de idoneidad, emitido por técnico competente, que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda.

3. Existirá en cada vivienda, en un lugar visible, un cartel informativo con los teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios, redactado al menos en los idiomas castellano, francés e inglés.

#### Artículo 7. *Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.*

El cumplimiento por parte de las viviendas de uso turístico de la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas será el correspondiente a los edificios de uso privado.

#### Artículo 8. *Requisitos mínimos.*

1. Las viviendas de uso turístico estarán compuestas, como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio doble y baño. El salón-comedor y la cocina podrán estar unificados en un único espacio. La cocina dispondrá, como mínimo, de dos fogones, frigorífico-congelador, horno o microondas y productos de limpieza. El baño dispondrá, como mínimo, de lavabo, ducha, inodoro y espejo. Tendrán la consideración de estudios aquellas viviendas de uso turístico en las que el dormitorio esté integrado en un salón-comedor-cocina y dispongan de un baño independiente.

2. Las dimensiones mínimas de las estancias de la vivienda de uso turístico serán las siguientes:

Dormitorios dobles: 10 m<sup>2</sup> de superficie y 25 m<sup>3</sup> de volumen. Dormitorios individuales: 6 m<sup>2</sup> de superficie y 15 m<sup>3</sup> de volumen. Salón-comedor: 14 m<sup>2</sup> de superficie y 35 m<sup>3</sup> de volumen.



Cocina: 6 m<sup>2</sup> de superficie y 15 m<sup>3</sup> de volumen.

Salón-comedor-cocina: 18 m<sup>2</sup> de superficie y 45 m<sup>3</sup> de volumen. Baño: 3 m<sup>2</sup> de superficie y 6 m<sup>3</sup> de volumen.

Estudios: 28 m<sup>2</sup> de superficie y 70 m<sup>3</sup> de volumen.

3. En las viviendas de uso turístico existirá un botiquín equipado para la atención de primeros auxilios. No se incluirán en el mismo medicamentos para cuya dispensación sea requerida prescripción médica.

#### Artículo 9. *Capacidad.*

1. La capacidad máxima alojativa de las viviendas de uso turístico vendrá determinada por la aplicación de los siguientes parámetros:

- 1 persona por habitación > 6 m<sup>2</sup>.
- 2 personas por habitación > 10 m<sup>2</sup>.
- 3 personas por habitación > 14 m<sup>2</sup>.

2. La capacidad total instalada en la vivienda de uso turístico, calculada considerando tanto el sofá-cama u otros elementos de descanso similares instalados en el salón, en su caso, como el número de plazas fijas disponibles, no podrá superar la capacidad máxima alojativa total de la vivienda conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior. En ningún caso podrán instalarse camas fijas en el salón ni en otras zonas o estancias de la vivienda que no sean las habitaciones destinadas a dormitorios.

3. Cuando la cocina esté integrada en la misma estancia con el salón-comedor, para el cálculo de la capacidad alojativa máxima de la habitación, se descontará la superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> de la zona destinada a cocina.

4. Los estudios dispondrán de una capacidad máxima de dos plazas.

5. Se considerarán habitaciones, a los efectos de lo dispuesto en este artículo, tanto los dormitorios como el salón-comedor de las viviendas de uso turístico.

#### Artículo 10. *Uso y disfrute de las viviendas.*

1. Las viviendas de uso turístico se encontrarán en condiciones de ser utilizadas por los turistas en el momento de ser ocupadas y serán puestas a su disposición en las debidas condiciones de limpieza e higiene, con todo el mobiliario, cubertería, menaje, lencería y equipamientos inherentes a las mismas.

2. Deberá garantizarse el suministro permanente y adecuado de agua fría y caliente sanitaria con una correcta circulación del agua, evitando su estancamiento y con apertura semanal de grifos como medida de prevención frente a la legionelosis, así como el de las fuentes de energía necesarias para el uso de la vivienda, incluido el correcto funcionamiento de la calefacción automática y fija, durante todo el periodo de estancia de los turistas en las viviendas.

#### Artículo 11. *Atención de consultas y mantenimiento de las viviendas.*

Los titulares de las viviendas de uso turístico deberán facilitar a los turistas un número de teléfono para atender y resolver de manera inmediata consultas e incidencias sobre el uso de las mismas, así como deberán garantizar un servicio urgente de asistencia y mantenimiento de las viviendas. El teléfono de contacto, el servicio de asistencia y mantenimiento, así como la existencia de "Hojas de Reclamaciones" serán anunciados, al menos en los idiomas castellano, francés e inglés, de forma visible en el interior de la vivienda de uso turístico.

#### Artículo 12. *Precios y reservas.*

1. Los precios de las viviendas de uso turístico serán libres, y deberán ser expresados en sus cuantías máximas y con inclusión de toda carga, tributo o gravamen, así como de los descuentos aplicables en su caso y de los eventuales suplementos o incrementos.

2. Los precios de las viviendas de uso turístico deberán ser comunicados o exhibidos al público en lugar visible y de modo legible en la propia vivienda y en la publicidad relativa a la misma.

3. Serán de aplicación a las viviendas de uso turístico las disposiciones comunes relativas a notificación de precios, reservas, mantenimiento del precio pactado y facturación contenidas en el Decreto 193/1994, de 20 de septiembre, de la Diputación General de Aragón, sobre régimen de precios, reservas y servicios complementarios en establecimientos de alojamiento turístico, o normativa que las sustituya.

#### Artículo 13. *Prohibiciones.*

1. Queda prohibido, en todo caso, a los turistas:

- a) Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, sin autorización escrita del titular de la vivienda de uso turístico.



- b) Alojar un mayor número de personas de las que correspondan a la capacidad máxima fijada para la vivienda de uso turístico.
  - c) Ejercer la actividad de hospedaje en la vivienda de uso turístico o destinarla a fines distintos de aquellos para los que se contrató.
  - d) Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes del inmueble.
  - e) Realizar cualquier actividad que entre en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales, o que impida el normal descanso de otros usuarios del inmueble, de conformidad con lo prevenido en las ordenanzas municipales de aplicación.
  - f) Introducir animales contra la prohibición del titular de la vivienda de uso turístico, salvo que se trate de perros guía de asistencia para personas que padezcan alguna discapacidad visual.
  - g) Introducir aparatos o mecanismos que alteren sensiblemente el consumo medio de agua y energía.
2. El incumplimiento de estas normas facultará a los titulares de las viviendas de uso turístico para solicitar la resolución del contrato y para efectuar un requerimiento de abandono de la vivienda a sus infractores.
3. Estas prohibiciones deberán ser anunciadas de forma visible en una zona de fácil lectura dentro de la vivienda de uso turístico y puestas en conocimiento de los clientes al menos en los idiomas castellano, francés e inglés.

#### Artículo 14. *Identificación de las viviendas de uso turístico.*

Las viviendas de uso turístico deberán estar identificadas mediante la colocación en el exterior de las mismas de un pictograma con las siglas "VUT" y el número de signatura correspondiente a su inscripción en el Registro de Turismo de Aragón, de acuerdo con las características que se detallan en el anexo de este Reglamento.

### CAPÍTULO III

#### Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad

#### Artículo 15. *Declaración responsable.*

1. Con carácter previo al inicio de la apertura, modificación o reforma sustancial de una vivienda de uso turístico, el titular de la misma o su representante deberá formular una declaración responsable dirigida al órgano competente del departamento responsable en materia de turismo, de conformidad con lo dispuesto al respecto en la legislación turística de la Comunidad Autónoma de Aragón.
2. La declaración responsable contendrá, como mínimo, lo siguiente:
- a) Los datos de la vivienda y su capacidad legal máxima.
  - b) Los datos del titular de la vivienda de uso turístico.
  - c) El número de teléfono para atender de manera inmediata comunicaciones relativas a la actividad de vivienda de uso turístico.
  - d) Declaración responsable del cumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda, así como sobre potabilidad y depuración de agua y evacuación de residuales.
  - e) Declaración responsable acerca de la compatibilidad del uso con el planeamiento urbanístico del municipio o, en su caso, la disposición de las autorizaciones municipales que fueren necesarias para el ejercicio de la actividad en el inmueble de que se trata.
  - f) En el caso de las viviendas ubicadas en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios o los acuerdos de la junta de propietarios no limitan o condicionan el uso la vivienda impidiendo el ejercicio de la actividad turística.
3. Tras la formulación de la declaración responsable, el órgano competente del departamento responsable en materia de turismo solicitará al ayuntamiento correspondiente informe, con carácter preceptivo y vinculante, cuyo plazo de emisión será de diez días, conforme a lo dispuesto en el artículo 29.1 de la Ley 1/2021, de 11 de febrero, de simplificación administrativa, o norma que lo sustituya, acerca de los siguientes extremos:
- a) Si la vivienda de uso turístico tiene carácter residencial y es conforme con la normativa municipal sobre edificación.
  - b) Si la actividad de alojamiento turístico que se propone es conforme con el uso urbanístico previsto por la normativa municipal y cumple con las condiciones específicas que, en su caso, sean de aplicación.





- c) Si la actividad de alojamiento turístico que se propone es conforme con las directrices de ordenación territorial que resulten de aplicación.
4. Una vez formulada la declaración responsable y en un plazo no superior a tres meses, tras las oportunas comprobaciones y a la vista, en su caso, del informe municipal referido en el apartado anterior, el órgano competente correspondiente procederá, según corresponda, a:
- Inscribir el acto o hecho declarado en el Registro de Turismo de Aragón a efectos meramente informativos.
  - Prohibir el uso turístico de la vivienda en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable, sin que por ello se derive derecho alguno a indemnización.
  - Establecer motivadamente las condiciones en que pudiera tener lugar la actividad del establecimiento, y su correspondiente inscripción.
5. Transcurrido el plazo de tres meses sin haber efectuado las actuaciones comprendidas en las letras b) o c) del apartado 4, se inscribirá el acto o hecho declarado en el Registro de Turismo de Aragón a efectos meramente informativos.
6. Los actos de inscripción podrán ser modificados o revocados previa audiencia al interesado y con la debida motivación, cuando se incumplan o desaparezcan las circunstancias que dieron lugar a aquellos o sobrevinieran otras que, de haber existido, habrían justificado su denegación o, en su caso, oposición.
7. La formulación por medios electrónicos de la declaración responsable y cualquier otro trámite inherente a la misma se regirá por lo establecido en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o norma que lo sustituya.
8. En todo lo no previsto en este artículo, se estará a lo dispuesto en la mencionada Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### Artículo 16. Documentación.

1. Al formular la declaración responsable previa al inicio de la actividad de la vivienda de uso turístico, el titular de la misma o su representante manifestará, bajo su responsabilidad, que dispone de la siguiente documentación:
- Documentación acreditativa de la personalidad física o jurídica del titular de la vivienda de uso turístico.
  - Documento que incorpore el título que acredite la disponibilidad del inmueble para vivienda de uso turístico.
  - Plano acotado, firmado por técnico competente, de la vivienda de uso turístico.
  - Certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico, emitido por técnico competente, que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de habitabilidad y seguridad para su uso residencial como vivienda.
  - Documento que acredite la potabilidad y depuración del agua, conforme a los requisitos establecidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, o norma que lo sustituya, así como sobre evacuación de residuales, en el caso de que los establecimientos no estén conectados a la red urbana de saneamiento y depuración de aguas.
2. Cuando se trate de la formulación de una declaración responsable en relación con la modificación o reforma sustancial de la vivienda de uso turístico, solo deberá manifestar, bajo su responsabilidad, que dispone de la documentación específica exigible que no haya sido puesta a disposición del órgano competente correspondiente con anterioridad.
3. La documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa para el ejercicio de la actividad deberá estar a disposición de la administración turística durante su ejercicio.

#### Artículo 17. Inscripción en el Registro de Turismo de Aragón.

1. Se inscribirán de oficio en el Registro de Turismo de Aragón los siguientes actos:
- Las declaraciones responsables formuladas conforme a lo dispuesto en el artículo 15.
  - Cualquier modificación o reforma sustancial que afecte a las condiciones en las que se inscribió la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Aragón.
  - El cambio de la persona titular de la vivienda de uso turístico.
  - El cese de la actividad.
2. El número de signatura correspondiente a la inscripción de la vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo de Aragón deberá figurar obligatoriamente en toda su publicidad y, en particular, en las acciones de promoción y comercialización a través de canales de oferta turística.



3. Los datos de este Registro, cuando la normativa lo permita, estarán disponibles en el portal de datos abiertos del Gobierno de Aragón en formatos abiertos y reutilizables.

#### CAPÍTULO IV Régimen sancionador

Artículo 18. *Infracciones, sanciones, medidas accesorias y responsables.*

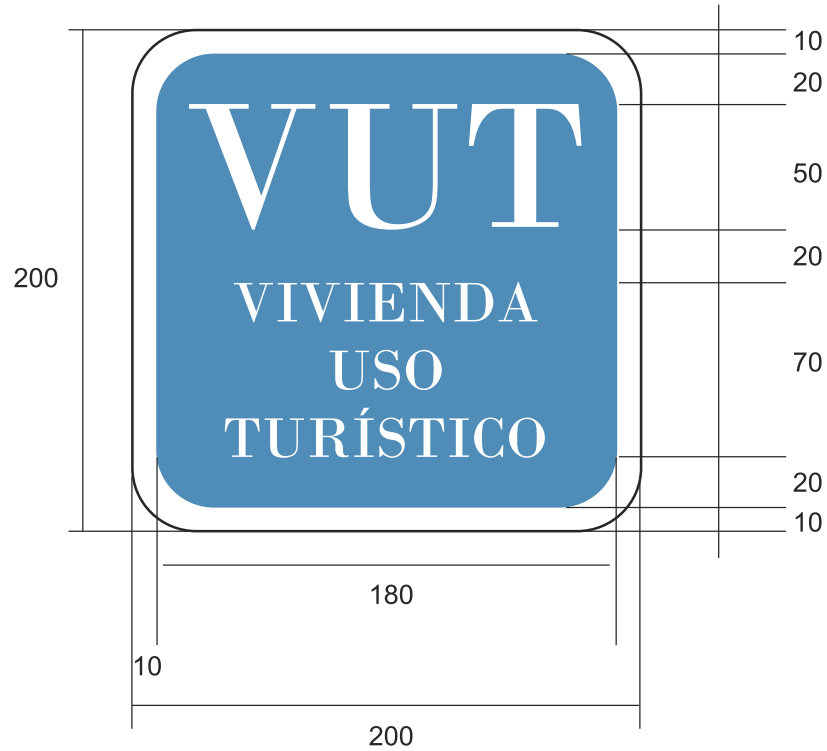
1. Las infracciones cometidas contra lo dispuesto en este Reglamento darán lugar a las correspondientes sanciones administrativas y, en su caso, a la adopción de medidas accesorias, de conformidad con lo dispuesto en los capítulos III y IV del título sexto del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

2. Serán responsables de las infracciones administrativas a la normativa turística los titulares de las viviendas de uso turístico, así como los canales de comercialización o promoción de la oferta turística que desatiendan los requerimientos efectuados por las administraciones públicas con competencia en materia de turismo, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.1 del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.

Artículo 19. *Tramitación de los procedimientos sancionadores.*

La tramitación de los procedimientos sancionadores se realizará conforme a lo dispuesto en el capítulo V del título sexto del texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón; en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado mediante Decreto 28/2001, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón; y de acuerdo con la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, o normas que los sustituyan.

ANEXO  
IDENTIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (ARTÍCULO 14)



\* Dimensiones en milímetros

