



Viernes, 31 de mayo de 2024

El Gobierno de Asturias aprueba una nueva regulación que refuerza el control y endurece los requisitos para las viviendas turísticas

- Estos pisos, que solo podrán alquilarse íntegramente, deberán cumplir normas de accesibilidad y sostenibilidad, así como exhibir su número de registro en cualquier medio de promoción**
- La modificación de la Ley de Turismo pretende incrementar la calidad y competitividad del sector**
- El Principado podrá delimitar zonas protegidas con el fin de salvaguardar el medio ambiente y el patrimonio histórico de las áreas más masificadas**

El Gobierno de Asturias ha aprobado esta mañana una modificación legal para endurecer los requisitos que permiten poner en marcha viviendas de uso turístico (VUT) y reforzar los mecanismos de control sobre este tipo de alojamientos. El cambio persigue adaptar la actual Ley de Turismo a las exigencias del mercado, así como incrementar la calidad y competitividad de un sector clave para la economía. El propósito final es garantizar una mejor ordenación de los negocios turísticos, para lo que se han tenido en cuenta las propuestas planteadas por el empresariado, los agentes sociales y los ayuntamientos.

Esta reforma, la cuarta desde que la norma se aprobó hace más de 20 años, aborda cambios e incorporaciones en la regulación ahora vigente de las VUT con la aspiración de consolidar la calidad, impedir la masificación y mejorar la convivencia entre visitantes y vecinos. También pretende evitar que en Asturias se reproduzcan los graves problemas de acceso a la vivienda que se están produciendo en otros lugares de España. Además, se sientan las bases para delimitar futuras zonas turísticas protegidas, con el objetivo de salvaguardar el medio ambiente y el patrimonio histórico de las áreas más concurridas.

El proyecto de ley, que se remitirá hoy mismo a la Junta General para iniciar su tramitación parlamentaria, se adapta a los cambios legislativos impulsados a nivel europeo y estatal.

A continuación se detallan algunos aspectos de la norma:



➤ **Requisitos**

El proyecto normativo recoge varias limitaciones, por ejemplo, establece que las viviendas de uso turístico deberán alquilarse íntegramente; es decir, que no podrán contratarse por habitaciones. También tendrán que cumplir determinados requisitos de accesibilidad y sostenibilidad. Además, ningún piso sometido a régimen de protección pública o protección oficial podrá comercializarse como vivienda de uso turístico.

Esta actividad económica tendrá que contar con autorización expresa de las comunidades de vecinos, que podrán impedir el establecimiento de este tipo de negocios en sus edificios si así se establece en los estatutos de la comunidad o por acuerdo de la mayoría. El plazo para cumplir este requisito es de seis meses.

Por otra parte, estos pisos deberán exhibir en un lugar destacado y visible una placa identificativa de su condición de VUT, así como su número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado. También deberán mostrar estas identificaciones en todas las páginas web y en cualquier soporte físico en el que se promocionen. Esta medida está relacionada con las acciones que viene impulsando el Gobierno de Asturias para la detección de los negocios ilegales, uno de los principales objetivos de la nueva normativa.

A finales de 2023, en Asturias había registradas 5.696 viviendas para turistas (2.016 vacacionales y 3.680 de uso turístico), según figura en el estudio que está elaborando un equipo multidisciplinar de la Fundación Universidad de Oviedo. En el período de 2010 a 2019 se incorporaron una media de 250 nuevas viviendas turísticas al año, cifra que se ha disparado hasta las 605 desde 2020 hasta ahora.

➤ **Aumento de la inspección**

Las medidas de inspección se incrementan para garantizar el cumplimiento de la normativa. Para ello, ya se ha creado un servicio específico que prestará especial atención al intrusismo, la clandestinidad y la oferta ilegal. De forma paralela, la Consejería de Presidencia, Reto Demográfico, Igualdad y Turismo trabaja en el diseño de una herramienta digital para la detección de negocios irregulares.

➤ **Sanciones**

El anteproyecto establece un nuevo abanico de multas en función de la gravedad de la infracción, cuya cuantía se incrementa en todos los tramos:

- Faltas leves: de 150 a 1.500 euros. En la actualidad, van de 60 a 600 euros.
- Faltas graves: de 1.501 a 15.000 euros. Las vigentes ahora oscilan entre 601 y 6.000 euros.
- Faltas muy graves: de 15.001 a 100.000 euros. Hasta ahora, la horquilla abarcaba de 6.001 a 60.000 euros.

Las sanciones también pueden conllevar la clausura de establecimientos.

➤ **Zonas protegidas**

La reforma incluye el concepto de zona turística protegida para aquellas áreas en las que se superen los niveles máximos de oferta y demanda, tanto de actividades como de establecimientos, o donde se pongan en riesgo el medio ambiente o los recursos turísticos básicos. Estas zonas podrán circunscribirse a un concejo, limitarse a algunas partes del mismo e incluso incluir más de un municipio.

La declaración de estas zonas será competencia del Consejo de Gobierno y deberá de ir acompañada de un programa de medidas protectoras.

Para favorecer la cogobernanza, las entidades locales podrán establecer ciertas limitaciones en estas zonas de especial concurrencia por razones de interés general.

➤ **Condiciones para las empresas**

La modificación obligará a contratar, con carácter general para todas las empresas del sector, con un seguro profesional de responsabilidad civil. Asimismo, cualquier acción de comercialización, tanto en soporte físico como en digital, deberá incluir el número de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado.

La declaración responsable de conocimiento y cumplimiento de los requisitos exigibles que debían presentar los propietarios de pisos turísticos con antelación al inicio de la actividad únicamente se podrá tramitar a partir de ahora por vía electrónica, para mejorar su control y seguimiento.

Las compañías turísticas que ya funcionan tendrán seis meses para adaptarse a todos estos cambios, una vez entre en vigor la ley. El incumplimiento de los requisitos establecidos conllevará la salida del registro y la imposibilidad de ejercer la actividad en un periodo de seis meses a cuatro años.