

NOTA TÉCNICA. 01/24
FEBRERO 2024

NOVEDADES NORMATIVAS EN MATERIA DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

En el BOJA número 21 de 31 de enero se ha publicado el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Con idea de dar respuesta a nuevas tendencias de alojamiento turístico, mediante este decreto se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de fin turístico -que pasan a denominarse **viviendas de uso turístico** (en adelante VUT)-, establecimientos de **apartamentos turísticos**, y **establecimientos hoteleros** en la comunidad andaluza

0. ANTECEDENTES

Actualmente las distintas modalidades de alojamiento se regulan en Andalucía mediante las siguientes disposiciones:

- Establecimientos hoteleros. Decreto – ley 13/2020, de 18 de mayo
- Apartamentos turísticos. Decreto 194/2010, de 20 de abril.
- Viviendas de uso turístico. Decreto 28/2016, de 20 de febrero.

Con esta nota técnica se pretende resaltar las principales modificaciones normativas que entra a realizar el Decreto 31/2024.

NOTA. Desde el Área de normativa de la Fundación se tiene constancia de la intención de la Consejería de elaboración de un **texto refundido** de los tres decretos junto con interpretaciones, con objeto de facilitar la aplicación de esta normativa. A fecha de edición de esta Nota Técnica, este documento aún no ha sido publicado.

1. PRINCIPALES NOVEDADES

Destacamos algunas de las principales novedades que implica esta modificación normativa en cada uno de los decretos reguladores. No es una relación exhaustiva de todos los cambios, si no de los que consideramos de mayor impacto respecto la regulación anterior (en *cursiva* se recogen extractos textuales de la normativa).

VIVIENDA USO TURÍSTICO (Decreto 28/2016, de 20 de febrero)

- **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación**

Se introduce el punto 3. “No podrán ser VUT”:

*Viviendas sometidas a **protección pública**.*

*Las ubicadas en inmuebles cuyos **títulos constitutivos o estatutos** de la comunidad de propietarios contengan **prohibición expresa** para la actividad de alojamiento turístico.*

*Las **unidades de alojamiento** situadas en los **establecimientos de alojamiento turístico** que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio.*

Las viviendas reconocidas en situación de "asimilado a fuera de ordenación", salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental.

- **Artículo 2. Régimen jurídico**

Se regula la potestad de los Ayuntamientos para establecer limitaciones a la proliferación de VUT, así como ciertas garantías para el propietario de éstas en caso de un mal uso del servicio.

“Los ayuntamientos podrán establecer limitaciones en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona”.

“Las personas o entidades explotadoras de estas viviendas podrán recabar el auxilio de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad para desalojar de las mismas a quienes incumplan las reglas usuales de convivencia social o pretendan acceder o permanecer en ellas con una finalidad diferente al normal uso del servicio”.

- **Artículo 3. Definiciones**

Se actualiza la definición de vivienda de uso turístico.

Vivienda de uso turístico (VUT): aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

El servicio turístico deberá prestarse durante todo el año o durante periodos concretos dentro del mismo año, debiendo hacerlo constar en la declaración responsable prevista en el artículo 9. Sólo podrá ser comercializada en los periodos indicados, considerándose actividad clandestina la comercialización fuera de los mismos.

- **Artículo 5. Clasificación**

Se desarrolla respecto la anterior regulación el concepto de capacidad máxima:

*La capacidad máxima de las viviendas vendrá limitada por lo previsto en el artículo 6. En todo caso, cuando el uso de la vivienda sea completo no podrá ser superior a quince plazas y cuando el uso sea por habitaciones no podrá superar las seis plazas, no pudiendo exceder en ambos tipos de cuatro plazas por habitación, **de las cuales dos deberán ser en camas que no sean literas. Se permitirán dos plazas convertibles en el salón de las viviendas en el grupo completa, que computarán para la capacidad máxima de la vivienda.***

- **Artículo 6. Requisitos y servicios comunes**

Se establecen los siguientes requisitos:

***Cumplir con la normativa de ordenación urbanística municipal.** La inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía será comunicada con carácter inmediato por la Administración turística a los correspondientes Ayuntamientos*

*Tener una **dimensión mínima construida de 14 m² por plaza**, conforme a la superficie construida de uso principal que conste en la Sede Electrónica del Catastro. **En todo caso, la***

superficie mínima construida de uso principal será de 25 m² o, en su defecto, la que determine el planeamiento urbanístico
<i>Disponer de dos baños si el número de plazas es superior a cinco y de tres baños si el número de plazas es superior a ocho</i>
<i>Los dormitorios y salones tendrán ventilación directa al exterior o a patios ventilados y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. Este requisito no será exigible cuando la Administración local o autonómica por razones de competencia exima de su cumplimiento por motivos de protección arquitectónica. Las cocinas y cuartos de baños tendrán ventilación directa o forzada para la renovación de aire.</i>
<i>Disponer de refrigeración centralizada o no centralizada por elementos fijos o portátiles en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de mayo, junio, julio y agosto</i>
<i>Disponer de calefacción centralizada o no centralizada por elementos fijos o portátiles en las habitaciones y salones, si el periodo de funcionamiento comprende los meses de diciembre, enero, febrero y marzo, sin que en ningún caso sean admisibles los elementos incandescentes ni de combustión de líquidos o gases inflamables</i>
<i>Otro previstos en el anexo del decreto</i>

- **Artículo 9. Inscripción**

Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que presentar la correspondiente **declaración responsable**, cuyo contenido mínimo será:

<i>Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, y su capacidad máxima de alojamiento.</i>
<i>Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que, de conformidad con la normativa vigente, se pueda acreditar la existencia de dos o más viviendas con una misma referencia catastral</i>
<i>Identificación de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas</i>
<i>Identificación de la persona propietaria o titular del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora.</i>
<i>Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que se encuentra descalificada.</i>
<i>Manifestación de que la vivienda resulta compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable.</i>
<i>Autorización expresa para la cesión e intercambio de datos por parte de las Administraciones públicas a efectos del necesario ejercicio de sus respectivas competencias, incluidas las fuerzas y cuerpos de seguridad y las autoridades tributarias.</i>
<i>Manifestación de que la vivienda no tiene prohibida la actividad de vivienda de uso turístico de acuerdo con el título constitutivo o estatutos de la comunidad de propietarios.</i>
<i>El período o períodos de prestación del servicio turístico.</i>

- **ANEXO**

Por último, se incorpora el ANEXO: Requisitos adicionales de las viviendas de uso turístico.

El mismo hace referencia a dotación de suministros, mobiliario, enseres, equipamiento de cocina, botiquín, información turística, etc.

APARTAMENTOS TURÍSTICOS (Decreto 194/2010, de 20 de abril)

- **Artículo 9. Grupos**

Se mantiene la clasificación de grupos en edificios / complejos, o conjuntos, y se introduce como novedad que *“en el caso de que los apartamentos turísticos se ubiquen en diferentes inmuebles, deberá indicarse la localización exacta de cada uno de ellos en toda publicidad o canal de oferta turística y la recepción de las personas usuarias se realizará en uno de los inmuebles del establecimiento”*.

- **Artículo 21. Especialidades**

Se elimina el ANEXO IV que describía las especialidades, describiéndose las mismas en el presente artículo:

“Los establecimientos de apartamentos turísticos podrán clasificarse en una o varias especialidades con base en la oferta de servicios destinada a la satisfacción de las necesidades específicas del colectivo al cual se enfocan, sus peculiaridades arquitectónicas, la orientación a un determinado producto o del segmento de población preferente al que va dirigido su establecimiento, tales como enológico, gastronómico, salud-wellness, boutique, hacienda, MICE, adulto, familiar, senior, single o LGTBI.”

“En ningún caso el establecimiento podrá incurrir en discriminación ni prohibición hacia los colectivos no preferentes. Las especialidades, así como los servicios específicos disponibles, deberán ser publicitados en cualquier canal de oferta del establecimiento y, en caso de existir, en la página web propia del establecimiento.”

- **Artículo 25. Periodo de ocupación**

Se modifica el periodo de ocupación de las unidades de alojamiento, que pasa de ser desde las **15 horas del primer día del periodo contratado hasta las 11.00 horas del día señalado como fecha de salida**.

- **REQUISITOS MÍNIMOS DE INFRAESTRUCTURA**

La modificación principal en esta normativa consiste en la **eliminación de parte de los requisitos exigidos** para la prestación del servicio de alojamiento turístico, asimilándose a la actual regulación de los establecimientos hoteleros. Desaparecen así la exigencia de obligaciones estructurales cuando los que corresponden por normativa sectorial ya los hacen idóneos para el fin pretendido.

En consecuencia, se elimina el antiguo **CAPÍTULO IV “Requisitos mínimos de infraestructura de los establecimientos”**, y se modifica el **ANEJO I “Requisitos mínimos de apartamentos turísticos grupo edificios / complejos”**, y el **ANEJO II “Requisitos mínimos de apartamentos turísticos grupo conjuntos”**.

HOTELES y HOTELES – APARTAMENTOS. Decreto – ley 13/2020, de 18 de mayo

El decreto incluye modificaciones para que estos establecimientos puedan ofrecer en el edificio servicios complementarios a las personas usuarias del establecimiento.

- **Artículo 14. Hoteles y Artículo 15. Hoteles-apartamentos.**

Ambos artículos incorporan el mismo siguiente texto:

*“Se podrán ofrecer en el edificio **servicios complementarios** a las personas usuarias del establecimiento, incluso prestados por **personas o entidades distintas del titular de la explotación** del alojamiento turístico, siempre que estén dentro del edificio y cuenten con entrada directa al establecimiento, con independencia de que también puedan ser accesibles para el público en general”.*

*“En caso de servicios complementarios explotados por persona distinta de la titular del establecimiento hotelero, se hará constar en el reglamento de régimen interior del establecimiento. **En este supuesto, la superficie de los mismos no podrá computarse como áreas sociales**”.*

- **ANEXO II. Equipamientos y comodidades del baño.**

Se modifica el comentario del punto 162 (sobre bañeras y duchas)

En los hoteles y los hoteles-apartamentos de 3 a 5 estrellas, la bañera será de una longitud mínima de 1,6 m y el plato de ducha tendrá una dimensión mínima de 0,90 m². En ambos casos tendrá un ancho mínimo de 70 cm.

Deberán cumplir con estas dimensiones mínimas al menos el 80% del total de los baños. No será obligatoria la existencia de mampara en el caso de bañeras tipo exenta.»

2. ENTRADA EN VIGOR

El decreto entrará en vigor a los **veinte días** de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, esto es el 29 de febrero de 2024.

3. DISPOSICIONES ADICIONALES. RÉGIMEN TRANSITORIO

Disposición adicional primera. Régimen transitorio de las viviendas de uso turístico inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.

*1.Las viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía que **no cumplan** con los requisitos establecidos en el artículo 6.1, letras e), f) y g) y en los segundos párrafos de las letras a) y c) del anexo del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, dispondrán de **un plazo de un año para cumplir con los mismos**.*

NOTA. Los puntos del artículo referido hacen referencia a exigencias de refrigeración y calefacción, y al cumplimiento del Anexo de requisitos adicionales.

2. Las viviendas de uso turístico deberán comunicar en el **plazo de seis meses** desde la entrada en vigor de este decreto, los **periodos de funcionamiento**. En caso de no realizarse, se entenderá que el periodo de funcionamiento es el año completo.

Disposición adicional segunda. Plazas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.

*Cuando las plazas inscritas no coincidan con lo establecido en los apartados b) y c) del artículo 6.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, las personas titulares de la explotación de las viviendas deberán declarar al Registro de Turismo de Andalucía, en el **plazo de seis meses** desde la entrada en vigor de este decreto, **el número que corresponda en función de la dimensión mínima construida y el número de baños disponibles**.*

Disposición adicional tercera. Comunicación al Registro de Turismo de Andalucía del cambio de titularidad de la explotación de viviendas de uso turístico.

*Aquellas entidades que, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, en la redacción dada por la presente norma, tengan la consideración de **empresa explotadora**, dispondrán del **plazo de seis meses** para la comunicación al Registro de Turismo de Andalucía del **cambio en la titularidad** de la explotación de la correspondiente vivienda de uso turístico.*

Disposición adicional cuarta. Régimen transitorio de los establecimientos de apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía.

*Los establecimientos de apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía que **no cumplan con los requisitos establecidos en los Anexos I y II del Decreto 194/2010, de 20 de abril**, de establecimientos de apartamentos turísticos en la redacción dada por la presente norma dispondrán de **un plazo de un año** para cumplir con los mismos.*

1. ENLACES DE INTERÉS

- Versión consolidada del Decreto – ley 13/2020, de 18 de mayo. [ENLACE](#)
- Versión consolidada del Decreto 194/2010, de 20 de abril. [ENLACE](#)
- Versión consolidada del Decreto 28/2016, de 20 de febrero. [ENLACE](#)
- Decreto 31/2024, de 29 de enero. [ENLACE](#)

Área de Normativa. Febrero 2024