



INFORME DE VALORACIÓN DE LAS OBSERVACIONES EFECTUADAS POR LAS DISTINTAS CONSEJERÍAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, EN EL TRÁMITE DE INFORMES PRECEPTIVOS, AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 28/2016, DE 2 DE FEBRERO, DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS Y DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO 194/2010, DE 20 DE ABRIL, DE ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

En cumplimiento de lo dispuesto por la Instrucción Tercera, Punto 4 de la Instrucción 1/2013, de 21 de octubre, de la Viceconsejería de Educación, Cultura y Deporte, sobre elaboración de disposiciones de carácter general, se emite el presente informe de valoración de las observaciones realizadas por las distintas Consejerías de la Junta de Andalucía en el trámite de informes preceptivos.

Los informes que se han recibido y que son objeto de análisis en el presente informe son los siguientes:

- a) Informe de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo, de fecha 9 de junio de 2023.
- b) Informe de la Consejería de Industria, Energía y Minas, de fecha 19 de junio de 2023.
- c) Informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 14 de junio de 2023.
- d) Informe de la Consejería de Salud y Consumo, de 28 de junio de 2023.
- e) Informe de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, de fecha 26 de junio de 2023.
- f) Informe de la Consejería de Consejería de Universidad, Investigación e Innovación, de fecha 1 de agosto de 2023.

Analizado el texto de los informes recibidos, se formulan las siguientes observaciones:

I) Informe de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo, de fecha 9 de junio de 2023.

No se formulan observaciones.

II) Informe de la Consejería de Industria, Energía y Minas.

No se formulan observaciones.

III) Informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Desde la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda se han realizado las siguientes consideraciones:

Plaza Nueva, núm. 4
41071, Sevilla.

955065100
dgcift.ctcd@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 1/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmBLY9HTDQ3HGZUQK68A26D5XWY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Primero- Por parte de la Secretaría General de Vivienda:

Entendemos que debería completarse la redacción del apartado 3 del artículo 1 del Decreto 28/2016, y donde dice:

«3. No podrán ser viviendas de uso turístico: a) Las viviendas sometidas a régimen de protección pública (VPO).»

debería decir:

«3. No podrán ser viviendas compatibles con uso turístico: a) Las viviendas o alojamientos sometidos a régimen de protección pública, no pudiendo destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones.»

De esta manera, en la redacción propuesta se incluyen todas las viviendas sometidas a algún régimen de protección, tanto las autonómicas como las municipales, enfatizando que no se podrán destinar a un uso distinto que el de vivienda habitual y permanente, y se elimina una referencia a una nomenclatura que ya está obsoleta.

Valoración:

Se considera muy acertada su propuesta y se modifica el texto en tal sentido.

2. En segundo lugar entendemos más adecuado el término «viviendas compatibles con uso turístico» que el empleado actualmente en el proyecto de modificación de Decreto: «viviendas de uso turístico», dado que en realidad se trata de compatibilizar un uso terciario turístico con el uso residencial y que por tanto no deja de ser vivienda, siempre y cuando el uso turístico sea compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico y demás normativa municipal.

Por todo ello, se cree conveniente modificar la redacción del artículo 3.1, y donde dice:

«1. Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial 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.»

Se propone la siguiente redacción:

«1. Se entiende por vivienda compatible con uso turístico aquella ubicada en un inmueble situado en suelo de uso residencial donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía con fines de oferta turística, siempre que su destino sea compatible con el ordenamiento urbanístico y demás normas municipales.»

Valoración:

Una de las principales modificaciones que se acomete en el presente proyecto de decreto es precisamente la adaptación de la denominación a la utilizada por el resto de CCAA en las que el término «vivienda de uso turístico» es el utilizado. En este sentido, no tiene favorable acogida su propuesta.

3. Finalmente, se estima necesario la modificación del artículo 9 del referido Decreto, en cuanto al contenido mínimo de la declaración responsable, incluyéndose un nuevo apartado e) con el siguiente contenido:

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 2/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmBLY9HTDQ3HGZUQK68A26D5XWY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



« e) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que se encuentra descalificada con indicación de la fecha de la descalificación y del número de identificación de la vivienda protegida, o en su defecto, referencia catastral. »

Valoración:

Se acepta su propuesta, aunque no se considera necesario exigir la fecha de la descalificación y del número de identificación de la vivienda protegida.

Segundo- Por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana se efectúan las siguientes observaciones:

Se considera necesario:

Establecer de forma clara en el Proyecto de Decreto si las “viviendas de uso turístico” son inmuebles de uso residencial, que mantienen dicho uso aún cuando en los mismos se preste un servicio de turístico. Y, en consecuencia, recoger en el Proyecto de Decreto una regulación acorde a esta consideración, evitando previsiones que irían en contra del mantenimiento del uso residencial y con ello con la normativa urbanística vigente, como es, entre otras, la posibilidad de que en una “vivienda de uso turístico” el servicio turístico pueda prestarse durante todo el año, tal y como se recoge en la propuesta del nuevo artículo 3.4 del Decreto 28/2016, con lo cual la actividad residencial dejaría de ser la actividad principal, pues no existe limitación temporal para el uso como alojamiento turístico de la vivienda. O que una “vivienda de uso turístico” (uso residencial según el Proyecto de Decreto) pase a ser considerada un apartamento turístico (uso turístico) por el mero hecho del número de “viviendas de uso turístico” que gestiona la persona propietaria, según recoge el artículo 1.2.c). Si la persona propietaria gestiona una o dos son “viviendas de uso turístico”, si gestiona más de dos serían apartamentos turísticos. O, como se establece en la propuesta del nuevo artículo 4.3 del Decreto 28/2016, si es una empresa gestora la que explota dos o más “viviendas de uso turístico” entonces siguen siendo “viviendas de uso turístico”, pero si las explota la persona propietaria de las mismas entonces es necesario constituir un establecimiento de apartamentos turísticos del grupo conjuntos.

• O, como alternativa por la que nos inclinamos, considerar, y establecer de forma clara en el Proyecto de Decreto, que una “vivienda de uso turístico” es un establecimiento de alojamiento turístico cuyo uso urbanístico es el uso turístico. Dado que una “vivienda de uso turístico” es un inmueble en el que puede prestarse el servicio de alojamiento turístico durante todo el año (nuevo artículo 3.4 del Decreto 28/2016), e independientemente de quien gestione este servicio, ya sea la persona propietaria, una empresa gestora o una persona explotadora, y de que esa persona o empresa gestione una, dos, tres o más “viviendas de uso turístico”. Esta alternativa aportaría claridad y seguridad jurídica en la aplicación de la norma, manteniendo la flexibilidad pretendida, dado que cualquier vivienda podría pasar a ser una “vivienda de uso turístico”, es simplemente una cuestión de reconocer y habilitar la actividad a la que de forma efectiva se destina el inmueble. Y por otro lado, se podría mantener la previsiones sobre la profesionalización de la actividad limitando a dos el número máximo de “viviendas de uso turístico” que una persona física, propietaria de los inmuebles, podría gestionar.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 3/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmBLY9HTDQ3HGZUQK68A26D5XWY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Valoración:

Analizada detenidamente su propuesta y al albor de la distribución de competencias existente, que arbitra que la determinación del uso del suelo urbano es competencia municipal a través del planeamiento urbano, se ha decidido eliminar la obligación de que las VUT deban encontrarse en suelo de uso residencial. Asimismo, se considera que su definición como establecimientos turísticos tendría quizás difícil encaje legal, a tenor del artículo 18 Ley del Turismo, que predica un necesario uso turístico en los establecimientos.

OBSERVACIONES PARTICULARES

Sobre la indeterminación en la posible ubicación de las viviendas de uso turístico.

En la redacción actual del Proyecto de Decreto no queda claro en qué suelos pueden estar ubicadas las “viviendas de uso turístico”, de acuerdo con las situaciones básicas de suelo establecidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y las clases de suelo establecidas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Por una parte, en el artículo 1, entre los casos de exclusión, se ha eliminado la referencia a las viviendas situadas en el medio rural, y, por otra parte, en el artículo 3 se definen las “viviendas de uso turístico” como aquéllas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial.

La lectura del artículo 1 parece indicar que sería posible autorizar “viviendas de uso turístico” en suelo rústico. Sin embargo, el artículo 3 induce a pensar que sólo pueden ser autorizadas estas viviendas en suelo urbano, dado que el suelo debe estar calificado con uso residencial.

Por ello, se entiende necesario, por seguridad jurídica, que se aclare en el Proyecto de Decreto si pueden autorizarse “viviendas de uso turístico” en cualquier clase de suelo, cuestión que se considera compleja y requeriría de una regulación más restrictiva en relación al suelo rústico que la que el propio Proyecto de Decreto contempla, sobre todo por lo recogido en el último apartado de estas observaciones en relación a las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación. O si por el contrario, alternativa por la que nos inclinamos, de acuerdo con la definición que de las “viviendas de uso turístico” se recoge en el artículo 3 del Proyecto de Decreto, únicamente procedería la autorización de “viviendas de uso turístico” en viviendas legalmente implantadas en suelo urbano de uso residencial. Salvo para el caso de viviendas legalmente implantadas en suelo rústico, previa tramitación del procedimiento de autorización que corresponda de acuerdo con la legislación urbanística.

La clase de suelo en la que puedan implantarse las “viviendas de uso turístico” es fundamental para determinar el título habilitante para el desempeño de esta actividad económica. Siendo suficiente como criterio general, y sin perjuicio de lo establecido particularmente en la legislación urbanística, la declaración responsable en suelo urbano. Pero no así en suelo rústico, que requeriría, según el caso, licencia, autorización previa, autorizaciones sectoriales, ...

Por otro lado, en el apartado 2 del artículo 2 se hace mención al término “sector”. El término “sector” responde a la legislación urbanística anterior a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA), en relación a ámbitos delimitados de suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado. Para evitar confusión y una aplicación acorde con la regulación

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 4/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmBLY9HTDQ3HGZUQK68A26D5XWY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



actual contenida en la LISTA se propone la inclusión, junto con edificio y sector ya previstos, de términos más genéricos como ámbito, área o zona.

Valoración:

Ha formado parte del análisis llevado a cabo por este órgano, lo argüido por esa Secretaría General. A estos efectos, se ha concluido, como ya se ha referenciado líneas atrás, la necesidad de eliminar la exigencia de que las viviendas estén en uso urbano residencial, en tanto que su determinación no le corresponde a esta Administración autonómica; no obstante, se salva la indeterminación al amparo de la exigencia en la declaración responsable (artículo 9) de que la vivienda resulte compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable.

Sobre las limitaciones que pueden establecer los Ayuntamientos y el control de las actuaciones.

Aunque el Proyecto de Decreto recoge la posibilidad de que los Ayuntamientos establezcan limitaciones proporcionadas por razón imperiosa de interés general, no se establece ningún mecanismo o procedimiento de control sobre el cumplimiento de estas limitaciones. Ni se concreta a qué Administración corresponden esos controles, al utilizar en diferentes partes del Proyecto de Decreto el término genérico “Administración competente”, sin especificar si se trata de la Administración autonómica o la local, ni si se trata de la Administración competente en materia de turismo, en materia de urbanismo o en otra materia que pudiera verse afectada por la autorización de la “vivienda de uso turístico”.

Con el régimen establecido en la redacción actual del Proyecto de Decreto, completado con lo previsto en el Texto consolidado del Decreto 143/2014, de 21 de octubre de 2014, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, la presentación de la declaración responsable para inscripción en el Registro en materia de turismo, con los requisitos establecidos en el proyecto de Decreto, facultaría para el ejercicio del uso turístico de la vivienda sin que al municipio se le haya, al menos, comunicado de forma previa el inicio de la actividad a efectos de que ejerza el control que le corresponde con arreglo a sus competencias urbanísticas (pues tal comunicación únicamente está prevista una vez se haya adoptado Resolución de inscripción).

Entendemos que de esta manera se puede estar vulnerando el régimen competencial de los municipios, establecido en la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía y la LISTA, en relación a los medios de intervención sobre la actividad urbanística, de edificación y de uso de tales edificaciones (Licencias urbanísticas y Declaración Responsable).

De acuerdo con la legislación vigente, el Ayuntamiento ha de poder ejercer las potestades de control de los actos urbanísticos en su término municipal con carácter previo al ejercicio del derecho por parte del administrado, incluso para aquellas actuaciones sometidas a declaración responsable.

Por ello se considera necesario, por un lado, concretar en el Proyecto de Decreto, en los diferentes apartados donde se recoge “Administración competente”, si se trata de la Administración local o la autonómica, y la materia en que se ejerce esa competencia, si se trata de la materia de turismo, urbanismo u otra. A este respecto es necesario tener en cuenta que, tras la aprobación de la LISTA, las competencias urbanísticas corresponden, como criterio general, a los municipios.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 5/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmBLY9HTDQ3HGZUQK68A26D5XWY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Y por otro lado, en aras a no vulnerar el régimen competencial de los municipios en relación al control de la actividad de edificación y uso de estas edificaciones, se establezca como requisito previo para la inscripción en el Registro en materia de turismo disponer del medio de intervención administrativa sobre los actos de edificación y uso de la misma que corresponda, de forma que el municipio pueda efectuar el control de las limitaciones que haya podido establecer. Se propone que, al menos, se efectúe a través de Comunicación o Declaración Responsable a la Administración local, previa al ejercicio del derecho, en el que se manifiesta por el interesado que o bien no se afectan a las condiciones urbanísticas o que se cumplen las condiciones establecidas por los instrumentos de ordenación urbanística.

Valoración:

Se ha procedido, en primer lugar, a la definición de cuáles son las Administraciones competentes que en el texto primigenio no se contemplaba. En segundo lugar, si bien la posibilidad de establecer como requisito previo a la inscripción en el Registro de Turismo, disponer del medio de intervención administrativa sobre los actos de edificación y uso de la misma que corresponda, de forma que el municipio pueda efectuar el control de las limitaciones que haya podido establecer, fue considerado por este órgano una opción a valorar, la Agencia de la Competencia y Regulación Económica de Andalucía advirtió que esa supeditación desvirtuaría la propia naturaleza de la declaración responsable, perjudicando gravemente a los operadores económicos. En este sentido, finalmente se ha optado porque forme parte de la declaración responsable la manifestación de que la vivienda de que la vivienda resulta compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable.

Sobre las viviendas turísticas en edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

El artículo 6 «requisitos y servicios comunes» establece la posibilidad de implantar viviendas de uso turístico en viviendas irregulares, estableciendo como requisito que “las viviendas reconocidas en situación de «asimilado a fuera de ordenación» deberán disponer de resolución administrativa que acredite el reconocimiento de dicha situación”.

En primer lugar, como aclaración, hemos de indicar que:

- De acuerdo con el apartado 1 del artículo 174 de la LISTA “La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico, y lo es sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.
- Según recoge el apartado 4 de este mismo artículo 174, “El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en ella se lleven o puedan llevar a cabo”.
- Y según prevé este artículo 174 en su apartado 7, “En las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación podrán autorizarse, a través de las correspondientes licencias, los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de conservación y reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, salvo que ello resulte necesario para la ejecución de elementos auxiliares exigidos por la normativa sectorial que resulte de aplicación.”

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 6/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmBLY9HTDQ3HGZUQK68A26D5XWY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Es decir, la resolución por la que se declara el reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación (Reconocimiento AFO) a una vivienda no legaliza dicha edificación, que sigue siendo irregular, y sólo garantiza el cumplimiento de unas condiciones mínimas de seguridad y salubridad, pero **no garantiza la adecuación de la edificación para prestar el servicio de alojamiento turístico**, con los requisitos que este uso turístico conlleva (calidad de iluminación, ventilación, dimensiones mínimas de espacios, eficiencia energética, calidad paisajística...). En definitiva, una vivienda reconocida como AFO, como edificación irregular que es, puede distar mucho del objetivo de mejora de la calidad que recoge la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía o, lo que es lo mismo, para “la satisfacción de las necesidades básicas de quienes nos visitan como turistas”, según recoge la exposición motivos de dicha Ley.

Y cualquier actuación es estas edificaciones irregulares, ya sean obras, implantación de actividades, usos, etc., conlleva, por la propia condición de irregular de la edificación, una serie de restricciones, requisitos y controles más estrictos que en una edificación implantada legalmente de acuerdo con la normativa y planificación territorial y urbanística.

A este respecto es necesario destacar, tal y como recoge el artículo 174.7 de la LISTA, la necesidad de obtener licencia previa, no siendo susceptibles estas actuaciones de Declaración Responsable. Así mismo, hemos de advertir que el Reconocimiento AFO puede llevar aparejado la necesidad de implementar una serie de medidas de adecuación ambiental y territorial en ámbito de edificaciones irregulares, cuyo cumplimiento debe quedar acreditado. Pues solo ello garantizará el cumplimiento de unas condiciones básicas de higiene, prevención de contaminación por aguas fecales de los acuíferos del que procede el agua de suministro, afectación al paisaje, de seguridad al prevenir riesgos de inundación, o de afección por incendios forestales,... E insistiendo, como ya se ha recogido anteriormente, que aún cumpliendo estas condiciones básicas, estas edificaciones irregulares pueden distar mucho de los mínimos de calidad que recoge la normativa en materia de turismo.

Y en particular, sobre el suelo rústico, debe tenerse en cuenta que permitir la implantación de la actividad de alojamiento turístico en una vivienda con reconocimiento AFO (vivienda ilegal en suelo rústico) supone un agravio respecto a las viviendas (no vinculadas a usos agropecuarios) implantadas de manera legal en suelo rústico. Ya que, de acuerdo con el artículo 22 de la LISTA, las viviendas implantadas legalmente contribuyen, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos que establece el artículo 47 de la Constitución Española, con una prestación compensatoria del quince por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras, y a las viviendas en suelo rústico con reconocimiento AFO, de acuerdo con el Proyecto de Decreto, se les permitiría de manera directa la realización de una actividad turística con los correspondientes beneficios económicos y plusvalías sin que se haya llevado a cabo dicha prestación compensatoria a la comunidad que recoge la legislación urbanística.

Por todo ello, debería reconsiderarse la implantación de estos usos turísticos en viviendas irregulares, eliminado cualquier posibilidad de prestar servicios de alojamiento turístico en viviendas irregulares, aún cuando estas contarán con el reconocimiento AFO. Más aún si se toma en consideración que este Proyecto de Decreto, de forma indirecta y sin ser su objetivo, podría estar incentivando la proliferación de edificaciones contrarias a la ordenación urbanística con estos fines turísticos, sobre todo en suelo rústico.

En cualquier caso, y si tal solicitud no fuera atendida, en cumplimiento de la legislación territorial y urbanística, en particular la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su Reglamento General, y tomando en consideración su condición de edificación irregular, aún cuando hubieran

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 7/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmBLY9HTDQ3HGZUQK68A26D5XWY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



obtenido el reconocimiento de AFO, como requisito previo, necesario y adicional a estas edificaciones, el apartado a) del artículo 6 del Proyecto de Decreto debería recoger la siguiente redacción:

"Las viviendas en situación de asimilado a fuera de ordenación deberán disponer de resolución administrativa que acredite el reconocimiento de dicha situación como vivienda y, en su caso, las correspondientes licencias para los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de conservación y reforma que resultaran necesarias."

Valoración:

En orden a sus consideraciones, se ha optado por establecer en el artículo 1.3,d) que no podrán ser viviendas de uso turístico las viviendas reconocidas en situación de «asimilado a fuera de ordenación».

Tercero.-En relación con forma y estructura del proyecto normativo, y, de acuerdo con lo dispuesto en las Directrices de técnica normativa, aprobadas por el Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de julio de 2005, publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 180, de 29 de julio de 2005, por Resolución de la Subsecretaría del Ministerio de Presidencia de 28 de julio de 2005, por parte del Servicio de Legislación se realizan las siguientes observaciones:

- El Título del proyecto de norma, al igual que su único artículo (erróneamente denominado "Artículo 1"), contempla como objeto del texto la modificación del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Si bien la mayor parte de las modificaciones que se recogen en el proyecto de norma son las relativas al Decreto 28/2016, de 2 de febrero, también se realizan modificaciones del Decreto 194/2010, de 20 de abril, y del Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19).

Así pues, y de conformidad con lo contemplado en el apartado 58 de las Directrices de técnica normativa, aprobadas por Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de julio de 2005, recomendamos que se destine un artículo a cada una de las modificaciones y no ubiquen las modificaciones del Decreto 194/2010, de 20 de abril, y Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, en el apartado de las disposiciones finales.

En el caso de considerar la observación que se propone, habría que revisar también el Título del proyecto de Decreto.

- En el apartado Uno del artículo 1, se sugiere la siguiente redacción para el título del decreto:
"Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan ~~que regula~~ las viviendas de uso turístico".
- En el apartado Ocho del artículo 1, al final del párrafo, podría revisarse la redacción para mayor claridad: "... En caso de que la persona explotadora no se encontrase en la vivienda a la hora de llegada o salida de los clientes, se deberá ~~debiéndose~~ concertar previamente la entrega de llaves".
- En el apartado Nueve del artículo 1, si la última frase pertenece a la nueva redacción del artículo 9.1 deberá incluirse en el entrecomillado de todo el párrafo.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 8/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmBLY9HTDQ3HGZUQK68A26D5XWY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- En la Disposición transitoria primera, se considera conveniente ajustar la rúbrica a la nueva denominación de “viviendas de uso turístico”.
- Para las Disposiciones transitorias segunda y tercera, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 40 de las Directrices de técnica normativa, deberá delimitarse de forma precisa la aplicación temporal.
- En la Disposición transitoria quinta debería especificarse a qué disposición pertenecen los Anexos referidos.
- En el apartado Ocho de la Disposición final primera se indica que se modifican los anexos I y II, pero no se concretan los cambios ni hay remisión a otro apartado dónde sí se contemplan.
- En cuanto a los apartados Uno, Dos, Tres y Cuatro de la Disposición final segunda, se recomienda recoger la modificación de cada artículo en un solo apartado. Así pues: un apartado para la modificación/incorporación del artículo 14 y otro apartado para la modificación/incorporación del artículo 15.

Valoración:

Se agradecen las observaciones de técnica normativa realizadas y se ha procedido a la adaptación del texto a las mismas.

IV) Informe de la Consejería de Salud y Consumo.

Desde la Consejería de Salud y Consumo se han realizado las siguientes consideraciones :

1) Artículo 1.Siete, sería más correcto que indicara (añadido en negrita):

“l) Todas las viviendas dispondrán de Hojas de Quejas y Reclamaciones **oficiales de la Junta de Andalucía** a disposición de las personas usuarias y de cartel anunciador de las mismas en un lugar visible dentro de la vivienda.”.

2) Asimismo, se propone añadir en ese mismo artículo una letra q) que indique:

“q) Informar a las personas usuarias si se encuentra adherida al Sistema Arbitral de Consumo.”.

Valoración:

Analizado el informe remitido, se aceptan todas sus recomendaciones.

V) Informe de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos.

Desde la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos se han realizado las siguientes consideraciones :

A la parte expositiva.

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 9/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmBLY9HTDQ3HGZUQK68A26D5XWY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



En el vigésimo cuarto párrafo, se pone de manifiesto que en la elaboración del presente Decreto, se han respetado los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 30/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, no obstante, se recomienda que también se tenga en consideración el artículo 7.2 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, que determina que en el preámbulo de la norma a aprobar deben quedar sintetizados los extremos señalados por dicho precepto.

En la fórmula promulgatoria se propone para mayor identificación citar el artículo 44.1 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Valoración:

Se aceptan las observaciones realizadas.

A la parte dispositiva.

Al apartado dos.

Se pone de manifiesto que “ [...] 4.Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que la licencia de ocupación admita claramente la existencia, con una misma referencia catastral, de dos o más viviendas. En caso de no disponer de licencia de ocupación, dicha circunstancia deberá ser especificada por el ayuntamiento competente.”. Se propone indicar para mayor claridad, el instrumento a través del cual el ayuntamiento especificará dichas circunstancias.

Valoración:

Se ha modificado el tenor de este precepto, incorporándose la admisibilidad de sólo una vivienda por referencia catastral (salvo en los casos en los que se pueda acreditar la existencia de dos o más viviendas, con una misma referencia) en el artículo 9, como parte de la declaración responsable que ha de realizar la persona interesada, asumiendo tal responsabilidad y excluyéndose la intervención del ayuntamiento.

VI) Informe de la Consejería de Universidad, Investigación e Innovación.

Desde el Servicio de Legislación y Recursos de esta Secretaría General Técnica se han realizado las siguientes consideraciones :

A) Se sugiere que se recogiera en el preámbulo, junto con el cumplimiento del trámite de audiencia e información pública, que se han solicitado los informes necesarios para la tramitación de la norma conforme la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Valoración:

Se ha procedido a modificar el preámbulo en tal sentido.

B) Se observa un error de redacción en el punto 8, que modifica el apartado 4 del artículo 7 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, proponiéndose la siguiente:

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 10/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmBLY9HTDQ3HGZUQK68A26D5XWY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



“ En caso de que la persona explotadora no se encontrase en la vivienda a la hora de llegada o salida de los clientes, **se deberá** concertar previamente la entrega de llaves”.

Valoración:

Se ha procedido a modificar el precepto en tal sentido.

Es cuanto cumple informar, salvo mejor criterio fundado en Derecho.

Sevilla, a la fecha de la firma.

La Jefa del Servicio de Empresas y Actividades Turísticas

Fdo.: Belén López Casanova

FIRMADO POR	MARIA BELEN LOPEZ CASANOVA	15/11/2023	PÁGINA 11/11
VERIFICACIÓN	Pk2jmBLY9HTDQ3HGZUQK68A26D5XWY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	