

**PROYECTO DE DECRETO 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.**

I

El Estatuto de Autonomía para Andalucía atribuye en su artículo 71 a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, incluyendo la ordenación del sector turístico y la regulación y clasificación de las empresas y establecimientos turísticos. Asimismo, en su artículo 37.1.14.º establece entre los principios rectores de las políticas públicas de la Comunidad Autónoma el fomento del sector turístico, como elemento económico estratégico de Andalucía.

En ejercicio de dicha competencia, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, establece los elementos esenciales de esta regulación. Entre los servicios turísticos contemplados en su artículo 28.1 se encuentra el del alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos. Tal y como establece la citada Ley, el alojamiento turístico se caracteriza porque su gestión y administración le corresponde a una única persona titular sobre la que recae la responsabilidad derivada de su funcionamiento, garantizándose así la máxima calidad, información, accesibilidad, seguridad y demás derechos de las personas usuarias. La Ley del Turismo de Andalucía, al igual que otras normas autonómicas, contempla, a los exclusivos efectos de la ordenación de los servicios turísticos, la figura de la empresa explotadora, estableciendo una serie de derechos y obligaciones de las denominadas empresas turísticas.

II

Las viviendas con fines turísticos, se regulan por primera vez en nuestra Comunidad Autónoma tras la entrada en vigor de la ley, mediante 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, configurándose el alojamiento en las mismas como un servicio turístico de alojamiento previsto en el artículo 28.1.a). Si bien puede afirmarse que esta regulación es relativamente reciente, la realidad de los hechos ha venido a desbordar el marco normativo actual, de manera que en los últimos años se ha producido un sustancial incremento de esta tipología de alojamiento. De esta forma, un fenómeno que originariamente se caracterizaba por la puesta en oferta de un recurso turístico por parte de “anfitriones” individuales y de prestación por parte de personas físicas, a título particular, a través de plataformas digitales colaborativas, ha ido evolucionando a la progresiva comercialización y gestión de un servicio turístico de elevada oferta y demanda, conformándose una modalidad más de alojamiento, desarrollado en viviendas a través de profesionales que administran la explotación de inmuebles de diferentes propietarios individuales o de grandes tenedores.

Ello no obstante, el desarrollo de este fenómeno es desigual según los diferentes territorios de nuestra región y con ello también lo son las oportunidades y desventajas o externalidades asociadas al mismo, debiendo armonizarse de manera equilibrada los diferentes intereses y bienes jurídicos que han de protegerse por parte de la Administración. A ello se añade la singular complejidad del difícil encaje jurídico de esta figura: se trata de viviendas no destinadas a su fin primordial, como es el de la residencia, domicilio o la morada, sino inmuebles que se dedican, de forma permanente u ocasional, al desarrollo de una actividad económica consistente en el alojamiento y sus servicios inherentes para clientes de paso en cortas estancias o breves periodos de tiempo.

Partiendo de lo anterior, a la hora de abordar el marco normativo de la actividad de alojamiento en viviendas de uso turístico es importante tener en cuenta que las competencias autonómicas en materia turística se limitan a la ordenación, planificación y promoción del sector turístico; esto es, a las condiciones y requisitos para la prestación de un servicio turístico. De esta forma, sobre una misma realidad y, más concretamente en el recurso físico sobre el que se desarrolla la actividad turística, intervienen diversos títulos competenciales, como son la legislación civil, la vivienda o el urbanismo, que se reparten el Estado, las Comunidades Autónomas y los municipios, según el caso.



En concreto, corresponde a los municipios atribuir los distintos usos del suelo y del patrimonio edificado, incluyendo el uso turístico compatible con las diversas tipologías de suelo, ya sea residencial, terciario u otro. Con esta modificación se aclara, en consecuencia, que son los instrumentos de planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales las que pueden introducir, en su caso, las correspondientes exigencias sobre el uso compatible o complementario de este tipo de viviendas que sirven de alojamiento turístico, o introducir otro tipo de limitaciones sectoriales diferentes a las de ordenación turística de conformidad con los principios de proporcionalidad, objetividad, necesidad y seguridad jurídica.

Como ha declarado el Tribunal Supremo, no sólo es posible sino que resulta necesario que sean los municipios los que determinen las concretas exigencias territoriales y de compatibilidad urbanística para el desarrollo de esta actividad, como Administración más cercana a la realidad y a quien corresponde el diseño de los espacios, usos y sus equipamientos que conforman su concreto modelo de ciudad, marco esencial de convivencia, en uso y ejercicio de la potestad del planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática. Será la posible limitación establecida por el Ayuntamiento la que habrá de ser sometida a un escrutinio estricto desde la perspectiva de la garantía del mercado y la competencia. Dicho de otra forma, esa necesaria intervención municipal no puede ir dirigida a la exclusión de la normativa europea y nacional que garantiza la libre competencia y prestación de actividades económicas, sino más al contrario, y en términos expresados por la doctrina que vienen sentando los tribunales de justicia, a posibilitar la efectiva conciliación de la lícita actividad económica del alquiler vacacional de corta duración con la organización del régimen interno de la ciudad según sus particulares circunstancias.

### III

Con esta modificación, por otro lado, se incorporan nuevos requisitos respecto a los previstos en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, para el ejercicio de una actividad económica, como es la prestación del servicio turístico de alojamiento en viviendas, que en todo caso deben ser acordes con la normativa europea y nacional que regula los principios de libre acceso al mercado; y, en coherencia con lo establecido en la Ley del Turismo, se refuerza, al igual que ocurre en otros modelos de alojamiento, la figura legal de las empresas explotadoras de viviendas de uso turístico con el objetivo de profesionalizar la actividad, facilitar las relaciones con la Administración turística y garantizar los derechos y deberes de las personas usuarias. La disposición de información fiable sobre los servicios de alquiler de este tipo de alojamientos de corta duración y en particular la adecuada identidad del explotador o gestor real del servicio, con independencia del vínculo jurídico con el titular del inmueble, resulta esencial no sólo para asegurar eficazmente los derechos y obligaciones de las personas usuarias, sino para que las autoridades competentes puedan llevar a cabo el necesario intercambio de información y evaluar el impacto real de estos servicios y, en consecuencia, desarrollar las medidas gubernativas más adecuadas y proporcionadas. Con la profesionalización del sector se persigue igualmente la mejora en las condiciones laborales de las personas trabajadoras.

Por otro lado, se actualizan los requisitos y exigencias de habitabilidad, acondicionamiento o servicios comunes, en aras de la mayor calidad en la prestación del servicio y protección de los derechos de las personas usuarias, como son los de superficie mínima por persona, el número de baños o la climatización, entre otros. Ello no obstante, y dado que nos encontramos ante una realidad cambiante, la norma se remite a un anexo para el resto de exigencias y se habilita para que mediante orden de la persona titular de la Consejería con competencias en turismo pueda modificarse su contenido y, de esta forma, adaptarse a las nuevas demandas de las personas usuarias.

Las medidas que se adoptan en esta nueva regulación encuentran su justificación en razones de interés general y son proporcionadas a la razón que se invoca, es decir, como indica el Tribunal de Justicia de la Unión Europea “son adecuadas para garantizar, de forma coherente y sistemática, que se alcance el objetivo perseguido y que no vaya más allá de lo necesario para alcanzarlo”.

### IV

Se aborda con este decreto, asimismo, la modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos mediante la que, entre otras cuestiones, se desarrolla la definición y características de los distintos grupos de establecimientos de apartamentos turísticos que contempla el artículo 44 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, se regulan las distintas especialidades de apartamentos y su período de ocupación de las unidades de alojamiento y se eliminan parte de los requisitos exigidos para la prestación del servicio de alojamiento turístico, a través de este tipo de establecimientos, todo ello para, siguiendo la estela de la reciente regulación de los establecimientos



hoteleros, eliminar la exigencia de requisitos estructurales cuando los que corresponden por normativa sectorial ya los hace idóneos para el fin pretendido e incidir en aspectos que supongan mejoras en la calidad del servicio.

En último término, se acomete la modificación 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), con la finalidad de que hoteles y hoteles-apartamentos puedan 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 reúnan determinados requisitos, de forma que no resulte afectado el principio de unidad de explotación. La modificación vía reglamentaria del citado Decreto-ley viene amparada por lo previsto en la disposición final decimoséptima del mismo.

## V

El presente decreto consta de tres artículos, cuatro disposiciones transitorias que contemplan, respectivamente, el régimen transitorio para adaptarse a determinados requisitos de las viviendas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía y comunicar los periodos de funcionamiento; el cambio de titularidad en la explotación de las viviendas inscritas a favor de las empresas explotadoras; sobre el número de plazas inscritas; y el régimen transitorio para adaptarse a determinados requisitos de los establecimientos de apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía. Asimismo, consta de una disposición final.

El decreto se adecúa a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, según el cual los poderes públicos potenciarán que la perspectiva de la igualdad de género esté presente en la elaboración, ejecución y seguimiento de las disposiciones normativas.

En la elaboración del presente decreto, se ha respetado lo dispuesto en 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, así como los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a los que se ha de ajustar la potestad reglamentaria. De lo expuesto en los párrafos anteriores se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia, siendo las razones de interés general que sustentan la necesidad de esta regulación la protección de las personas usuarias de servicios turísticos, la protección del medio ambiente y el entorno urbano, la protección de los derechos de las personas residentes y el fomento de una oferta turística de calidad. El decreto es acorde al principio de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados, e igualmente se ajusta al principio de seguridad jurídica, al ser la norma coherente con el resto del ordenamiento jurídico y fijar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certeza, que posibilita su conocimiento y comprensión, siendo además fruto de la habilitación legal. Con respecto al principio de eficiencia, no supone un aumento de las cargas administrativas.

En cuanto al principio de transparencia, y en aplicación del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, con carácter previo a la elaboración del presente decreto se sometieron a consulta pública los aspectos relativos a la iniciativa (problemas a solucionar, necesidad y oportunidad, objetivos y posibles soluciones). Se ha seguido el trámite de audiencia a las distintas entidades representativas del sector, a las personas consumidoras y usuarias y a los agentes económicos y sociales, favoreciendo una participación activa; se ha dado cumplimiento al trámite de información pública, previsto en el artículo 45.1.d) de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía; y se ha facilitado el acceso a los documentos del proceso de elaboración del decreto, en los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Turismo, Cultura y Deporte, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 21.3, 27.8, 44.1 y 46.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, oído/de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día .....,



## DISPONGO

**Artículo 1.** *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.*

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 queda modificado en los siguientes términos:

**Uno.** El título de la disposición queda redactado del siguiente modo:

«Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico».

**Dos.** El artículo 1 queda redactado del siguiente modo:

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

1. El presente decreto tiene por objeto la ordenación de las viviendas de uso turístico como un servicio de alojamiento turístico, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 28 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente norma:

- a) Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica.
- b) Las viviendas contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria.
- c) Las viviendas situadas en el medio rural que, en caso de que se destinen a alojamiento turístico, se regularán por lo establecido en el artículo 48 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y por el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, sin perjuicio de lo establecido en su artículo 9.3.
- d) Los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjunto, regulados por el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

3. No podrán ser viviendas de uso turístico:

- a) Las viviendas sometidas a régimen de protección pública, no pudiendo destinarse a tal fin ni completas ni por habitaciones.
- b) Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos estatutos o normas que regulen la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- c) Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio.
- d) Las viviendas reconocidas en situación de «asimilado a fuera de ordenación, salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal».



**Tres.** El artículo 2 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 2. *Régimen Jurídico.*

1. El alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y con lo establecido en el presente decreto.

2. Asimismo, las viviendas de uso turístico estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias.

En particular, los ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación.

3. La comprobación por parte de la administración turística de la inexactitud o falsedad de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento incorporado a la declaración responsable que determine que la vivienda de uso turístico no reúne las condiciones para su inscripción como tal, o que se han dejado de reunir dichas condiciones, así como la falta de prestación efectiva del servicio en los términos del artículo 3.1 o la inexistencia de licencias o autorizaciones exigibles por la normativa sectorial específica, especialmente en materia urbanística o reguladora del régimen del suelo, dará lugar a la cancelación de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía, previa audiencia de las personas interesadas.

4. El acceso a las viviendas de uso turístico no podrá restringirse por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social.

5. Los derechos y obligaciones de las personas usuarias y explotadoras serán los contemplados en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

6. Cuando las personas usuarias incumplan alguna de las obligaciones que establece la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, especialmente las relativas a las reglas de convivencia, las personas o entidades explotadoras podrán denegar la permanencia de las personas usuarias y requerir el abandono de la vivienda en el plazo de veinticuatro horas.

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.

7. La persona o entidad explotadora de la vivienda de uso turístico no podrá contratar plazas que no pueda atender en las condiciones pactadas».

**Cuatro.** El artículo 3 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 3. *Definiciones.*

1. Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas 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. Solo podrá ser comercializada en los periodos indicados, considerándose actividad clandestina la comercialización fuera de los mismos.

Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. En este sentido, se considerarán canales de oferta turística las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

La prestación del servicio supone la efectiva oferta de la vivienda en canales de oferta turística durante los periodos declarados.

2. A los efectos de este decreto, se entienden por empresas explotadoras de viviendas de uso turístico las personas físicas o jurídicas que sean cesionarias de la administración y gestión de una o más viviendas de uso turístico con independencia del título habilitante para ello, debiendo figurar como titulares de la explotación en la declaración responsable a que se refiere el artículo 9 del presente Decreto.

En todo caso, se presumirá la administración y gestión del alojamiento cuando se desarrollen los principales servicios inherentes al hospedaje y, en particular, cuando se realicen las tareas de entrega de llaves, recepción de huéspedes, atención durante la estancia, conservación y mantenimiento de las instalaciones y enseres de la unidad de alojamiento, limpieza a la entrada y salida o facturación.

La administración y gestión corresponderá a un único titular cuando se oferten servicios complementarios cuya prestación se lleve a cabo por empresas distintas a la entidad explotadora de aquél, debiéndose informar a la persona usuaria de dicha circunstancia. A tal efecto, se pondrá a disposición de las personas usuarias la información con la relación de estos servicios y la identificación de las empresas prestatarias, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad de la empresa explotadora.

En los supuestos de separación entre titularidad y explotación y cuando la titularidad del inmueble se encuentre en régimen de copropiedad, comunidad o similar, la empresa explotadora deberá obtener de todas las personas propietarias el título jurídico válido en Derecho que habilite para la explotación».

**Cinco.** El artículo 4 queda redactado del siguiente modo:

*«Artículo 4. Responsabilidad ante la Administración turística y las personas usuarias.*

1. La persona física o jurídica que conste como titular de la explotación de la vivienda en la declaración responsable a la que se refiere el artículo 9 será la responsable ante la Administración y ante las personas usuarias de la correcta prestación del servicio. La persona titular de la explotación deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad.

2. Los titulares de la explotación de viviendas de uso turístico serán responsables de mantener una relación actualizada de las viviendas, debiendo comunicar al Registro de Turismo de Andalucía cualquier modificación que les afecte, ya sea en el vínculo jurídico que les habilita para la explotación o en las condiciones propias de cada una de las viviendas explotadas».

**Seis.** El artículo 5 queda redactado del siguiente modo:

*«Artículo 5. Clasificación.*

1. Las viviendas de uso turístico se clasifican en dos grupos:

- a) Completa.
- b) Por habitaciones.



2. Pertenece al grupo completa la vivienda que se cede en su totalidad.

3. Pertenece al grupo por habitaciones la vivienda que no se cede en su totalidad, debiendo residir en ella la persona física titular de la explotación o la persona física propietaria o usufructuaria de la vivienda. En estos supuestos la persona que resida deberá estar empadronada en la vivienda.

4. 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».

**Siete.** El artículo 6 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 6. *Requisitos y servicios comunes.*

1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad:

a) 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.

b) Tener una dimensión mínima construida de 14 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> o, en su defecto, la que determine el planeamiento urbanístico.

c) 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.

d) 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.

Las construcciones tipo cueva se ajustarán a lo previsto en la normativa territorial y urbanística.

e) 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.

f) 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.

g) Los demás previstos en el anexo de este decreto.

2. Asimismo, las personas titulares de la explotación estarán obligadas a:

a) Facilitar a las personas usuarias un número de atención telefónica durante las 24 horas del día para atender y resolver de forma inmediata cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.

b) Realizar la limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevas personas usuarias.



c) Disponer 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.

d) Informar a las personas usuarias de las normas de convivencia de la comunidad de propietarios, las zonas de uso restringido, las relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, así como la admisión y existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras, las zonas del depósito de basuras en la vía pública, las pautas de respeto por el entorno urbano y de la normativa municipal en materia de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones. Deberá colocarse en la puerta de la vivienda un plano de evacuación, en caso de existir para la comunidad de vecinos del inmueble.

e) Entregar justificante de pago de los servicios y de los anticipos efectuados, en su caso, con el siguiente contenido, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes a efectos fiscales:

- 1.º Identificación de la persona titular de la explotación de la vivienda.
- 2.º Identificación de la vivienda y su código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.
- 3.º Identificación de la persona usuaria.
- 4.º Número de personas alojadas.
- 5.º Fecha de entrada y de salida.
- 6.º Precio del servicio contratado y fecha de pago.

Las personas titulares de la explotación que, de acuerdo con la normativa fiscal, tengan la obligación de emitir factura, deberán cumplir con los requisitos que les resulte de aplicación.

f) Informar a las personas usuarias si se encuentra adherida al Sistema Arbitral de Consumo».

**Ocho.** Se modifica el apartado 4 del artículo 7, que queda redactado como sigue:

«4. La persona usuaria de la vivienda tendrá derecho a su ocupación desde las 15 horas del primer día del periodo contratado hasta las 11,00 horas del día en que finaliza dicho periodo, pudiendo acordarse individualmente un régimen diferente. En caso de que la persona explotadora no se encuentre en la vivienda a la hora de llegada o salida de los clientes, se deberá concertar previamente la entrega de llaves.

En el caso de que la entrega de llaves se realice a través de su depósito en candados, cajetines de seguridad o análogos, los mismos no podrán ubicarse en elementos del mobiliario urbano de las vías públicas.».

**Nueve.** El artículo 9 queda redactado del siguiente modo:

«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 de forma electrónica ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda de uso turístico.

Sin perjuicio de lo que con arreglo a la normativa comunitaria pudiera resultar exigible, el contenido mínimo será el siguiente:

a) Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, y su capacidad.

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.

b) 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.





- c) Identificación de la persona propietaria o titular del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora.
- d) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que se encuentra descalificada.
- e) Manifestación de que la vivienda resulta compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable.
- f) 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.
- g) Manifestación de que la vivienda no tiene prohibida la actividad de vivienda de uso turístico de acuerdo a las normas que regulan la comunidad de propietarios.

Los datos introducidos en el apartado de datos de la vivienda de la declaración responsable serán de acceso público a través de buscadores abiertos de esta Consejería, salvo los relativos al número de teléfono y correo electrónico».

**Diez.** Se introduce una disposición adicional única con la siguiente redacción:

«A fin de garantizar el cumplimiento de las exigencias contenidas en la normativa vigente y, en su caso, facilitar la labor inspectora de la Junta de Andalucía o de otras autoridades públicas, la Consejería con competencias en materia de turismo podrá celebrar convenios de colaboración con otras administraciones o con entidades privadas para facilitar el intercambio de información.

**Once.** Modificación de la denominación del tipo alojativo.

A lo largo del texto del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, donde dice «viviendas con fines turísticos», debe decir «viviendas de uso turístico».

**Doce.** Se da nueva redacción a la disposición final tercera en los siguientes términos:

*«Disposición final tercera. Habilitación normativa.*

Se autoriza a la persona titular de la Consejería competente en materia de turismo para aprobar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente decreto, así como para actualizar o adecuar los parámetros establecidos en el anexo del Decreto 28/2016, de 2 de febrero».

**Trece.** Se introduce un anexo con la siguiente redacción:

**«Anexo. Requisitos adicionales de las viviendas de uso turístico.**

Con carácter adicional, las viviendas de uso turístico deberán, asimismo, cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de que dispongan, contar con televisor e información de canales, tomas de corriente en todas las estancias y con los suministros básicos que permitan su habitabilidad, tales como electricidad y agua corriente caliente y fría.

La cocina deberá estar provista de un mínimo de dos fuegos, horno o microondas y frigorífico; de utensilios adecuados a la capacidad de alojamiento (al menos vajilla, cubertería, cristalería, sartenes, ollas, cubiertos para servir, sacacorchos,



abridor, tijeras, abrelatas y escurridor); de pequeños electrodomésticos (al menos batidora, tostadora o grill, exprimidor y cafetera); de mobiliario de almacenaje; de utensilios y kit de productos de limpieza con contenido mínimo de estropajo, bayeta, paño y gel limpiador; bolsas de basura; tendedero, plancha y tabla de planchar; y separación selectiva de residuos con el correspondiente detalle informativo.

b) El baño estará dotado al menos de inodoro, lavabo, bañera o plato de ducha, jabón de mano, gel, champú, una toalla de mano por persona, una toalla de baño por persona, suelos antideslizantes en duchas y bañeras, alfombra de baño lavable, luz apropiada para el baño, espejo, colgadores de toallas, rollo de papel higiénico adicional, escobilla para el inodoro, enchufe de corriente junto al espejo, estantería, secador y cubo higiénico.

En todo caso, el inodoro deberá estar independizado y cerrado, bien de manera individual bien con el resto de elementos sanitarios.

c) Ropa de cama, lencería, mantas o nórdicos y almohadas bien conservados en función a la ocupación de la vivienda y un juego de reposición de la ropa de cama.

Las camas deberán medir al menos 80\* 190 cm si es individual y 135\* 190 cm si es doble. La vivienda deberá disponer de un armario o espacio destinado a la ropa para cada cuatro plazas, con un número de perchas adecuado, que se puede ubicar en cualquiera de los dormitorios y de punto de luz próximo a la cama.

Los canapés y colchones con un grosor mínimo de 18 cm, deben estar en buenas condiciones y presentar un nivel homogéneo de resistencia en toda la superficie.

d) Botiquín de primeros auxilios, así como la instalación de algún tipo de detectores de humo en zona próxima a la cocina y un extintor.

e) Disponer de información turística, en soporte físico o electrónico, de la zona, zonas de ocio, restaurantes y cafeterías, comercios y tiendas de alimentos, aparcamientos más próximos a la vivienda, servicios médicos existentes en la zona, medios de transporte urbano y un plano de la localidad.

f) Tener a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso».

## **Artículo 2.** *Modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.*

El Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, queda modificado en los siguientes términos:

**Uno.** El artículo 9 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 9. *Grupos.*

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos se clasifican en dos grupos:

- a) Edificios/complejos.
- b) Conjuntos.

2. Pertenecen al grupo edificios/complejos aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios, disponiendo de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, pudiendo adoptar la denominación de «edificio de apartamentos turísticos» o «complejo de apartamentos turísticos» en el caso de varios edificios.

3. Pertenecen al grupo conjunto aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos, en los que se presta el servicio de alojamiento turístico.



A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entiende como grupo de inmuebles no contiguos aquel constituido por dos o más inmuebles situados dentro de una misma urbanización o núcleo residencial dotado de instalaciones o servicios comunes.

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 el mismo inmueble».

**Dos.** La Sección 4ª del Capítulo II compuesta por los artículos 17 a 20 queda suprimida.

**Tres.** El artículo 21 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 21. *Especialidades.*

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».

**Cuatro.** El artículo 23 queda suprimido.

**Cinco.** El artículo 25 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 25. *Período de ocupación de las unidades de alojamiento.*

1. La persona usuaria del establecimiento de apartamentos turísticos tendrá derecho a la ocupación de la unidad de alojamiento desde las 15 horas del primer día del período contratado hasta las 11 horas del día señalado como fecha de salida, pudiendo acordarse individualmente un régimen diferente, en cuyo caso deberá quedar reflejado en el documento de admisión aunque se alcanzara dicho acuerdo durante la estancia.

No obstante, en fechas de máxima ocupación del establecimiento, la empresa explotadora podrá retrasar la puesta a disposición de la persona usuaria de la unidad de alojamiento por un período de tiempo no superior a una hora. En todo caso, la persona usuaria tendrá derecho al acceso a las instalaciones comunes del mismo desde las 15 horas del día de llegada.

2. Salvo pacto en contrario, la prolongación en la ocupación de la unidad de alojamiento por tiempo superior a lo contratado ocasionará el deber de abonar una jornada más.

3. La persona usuaria podrá permanecer alojada más jornadas que las especificadas en el documento de admisión, siempre que exista acuerdo entre las partes. En este caso, se entenderá una prórroga de la primera contratación y se deberá hacer constar en el mismo documento de admisión».

**Seis.** El artículo 30 queda suprimido.



**Siete.** El artículo 31 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 31 Reglamento de régimen interior

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos podrán disponer de un reglamento de régimen interior estableciendo normas de obligado cumplimiento para las personas usuarias durante su estancia.
2. El reglamento de régimen interior podrá determinar las condiciones de admisión, las normas de convivencia y funcionamiento, así como todo aquello que permita y favorezca el disfrute normal de las instalaciones, equipamientos y servicios, sin que pueda contravenir lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, ni en el presente Decreto.
3. El reglamento de régimen interior estará siempre a disposición de las personas usuarias y será expuesto, al menos en castellano e inglés, en lugar visible de la conserjería-recepción del establecimiento. Caso de no existir ésta, se dispondrá un ejemplar impreso en cada unidad de alojamiento. Asimismo, se deberá publicitar este reglamento en la página web propia del establecimiento, en caso de existir esta».

**Ocho.** El Capítulo IV, compuesto por los artículos 32 a 34 queda suprimido.

**Nueve.** Los Anexos I y II quedan redactados del siguiente modo:

**«Anexo I. Requisitos mínimos apartamentos turísticos grupo edificios/complejos.**

Requisitos mínimos apartamentos turísticos grupo edificios/complejos	4 Ll	3 Ll	2 Ll	1 Ll
<b>I. Áreas Comunes</b>				
1 Superficie mínima del vestíbulo por u.a. con instalaciones adecuadas para prestar el servicio de recepción/conserjería en establecimientos con más de 15 u.a. (ver anotación)	0,5 m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup>	0,3 m <sup>2</sup>	0,2 m <sup>2</sup>
2 Superficie mínima de áreas sociales por u.a.(ver anotación)	2 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>		
3 Servicios sanitarios/aseos generales separados e independientes para hombres y mujeres en apartamentos con más de 15 u.a. (ver anotación)	M			
4 Un oficio de planta en todo el establecimiento cuando éste tenga más de tres plantas, excluida la baja, o disponga de más de 15 u.a. por planta (ver anotación)	M	M	M	M
5 Espacio para guarda de equipajes (ver anotación)	M	M	M	M
6 Aparcamiento para uso del establecimiento para un mínimo del 10% de las unidades de alojamiento (ver anotación)	M	M		
7 Climatización en las áreas públicas del establecimiento (restaurante, vestíbulo, entrada...)	M			
8 Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias y mostrar su correspondiente cartel anunciador	M	M	M	M
9 Poner a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.	M	M	M	M
10 Poner a disposición de las personas usuarias información sobre las normas de convivencia de la comunidad de propietarios, las zonas de uso restringido, las relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la u.a., admisión y tenencia de mascotas, restricciones para personas fumadoras, las zonas	M	M	M	M



de depósito de basuras en la vía pública y las pautas de respeto por el entorno urbano y de la normativa municipal en materia de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.

## II. Servicios

11	Conexión a internet mediante WiFi en todo el establecimiento(ver anotación)	M	M	M	M
12	Servicio de recepción (ver anotación)	M	M	M	M
	Servicio de recepción de forma presencial (ver anotación)	24 horas	12 horas	8 horas	8 horas
13	Servicio de guarda de equipajes a la llegada o salida de clientes	M	M		
14	Entrega de equipajes en la unidad de alojamiento a petición del cliente	M			
15	Servicio de limpieza en la unidad de alojamiento (ver anotación)	Diario	1/Semana	1/Semana	Entrada de cliente
16	Sustitución de lencería en la unidad de alojamiento(ver anotación)	3/Semana	2/Semana	2/Semana	1/Semana
17	Servicio de lavandería, lencería y plancha	M			
18	Servicio gratuito de caja fuerte general (ver anotación)	M	M	M	M
19	Servicio de reparaciones y mantenimiento	M	M	M	M
20	En caso de tener piscina: Juego de toallas a disposición del cliente	M			
21	Servicio de recogida selectiva de basuras desde la unidad de alojamiento o zona dispuesta al efecto en el edificio, en los horarios establecidos.	M			
22	Botiquín de primeros auxilios (ver anotación)	M	M	M	M
III. Unidades de alojamiento					
23	Climatización por elementos fijos en dormitorios y salón-comedor regulable por la persona usuaria	M			
	Equipo de climatización fijo o portátil en dormitorios y salón-comedor		M	M	M
24	Teléfono a petición del cliente con línea interna a Recepción y manual de instrucciones en los establecimientos de apartamentos con 15 o más u.a.	M	M		
25	Caja fuerte individual en las unidades de alojamiento	M			
26	Espejo de cuerpo entero	M	M		
III.1. En cada dormitorio					
27.1	Camas individuales de dimensiones mínimas de 0,80 m x 1,90 m y camas dobles de dimensiones mínimas de 1,35 x 1,90 m, ambas con un grosor mínimo de 18 cm.		M	M	M
27.2	Camas individuales de dimensiones mínimas de 1,00 m x1,90 m y camas dobles de dimensiones mínimas de 1,50x1,90 m, ambas con un grosor mínimo de 18 cm.	M			
28	Ropa de cama (funda interior de colchón y almohada, juego completo de sábanas, colcha, manta o edredón)	M	M	M	M
29	Cuna a petición del cliente	M	M	M	M



30	Los dormitorios y los estudios dispondrán de algún sistema de oscurecimiento	M	M	M	M
31	Armario o espacio destinado a la ropa	M	M	M	M
32	Perchas de material y color homogéneo	M	M	M	M
33	Mesilla de noche	M	M	M	M
34	Dos enchufes de corriente cerca de la cama	M	M	M	M
35	Mantas o nórdicos bien conservados	M	M	M	M
36	Almohadas bien conservadas	M	M	M	M
37	Televisión con mando a distancia	M			
38	Superficie mínima Dormitorio Individual	9 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
39	Superficie mínima Dormitorio Doble	15 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
40	Superficie mínima Dormitorio Triple	21 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
41	Superficie mínima Dormitorio Cuádruple	27 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
42	Superficie mínima Estudio (ver anotación)	24 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
III.2. Salón-Comedor					
43	Superficie mínima Salón-Comedor hasta 4 personas	16 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
44	Superficie adicional por plaza a partir de 4 personas	4 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
45	Televisión e información de canales con mando a distancia	M	M	M	M
46	Sofá	M	M	M	M
47	Mesa y sillas conforme a la capacidad de la u.a.	M	M	M	M
48	Silla para niño/Trona a petición del cliente	M	M	M	M
49	Dos enchufes de corriente	M	M	M	M
III.3. Cocina					
50	Superficie mínima (incorporada o no al salón comedor)	8 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
51	Placa de cocina con un mínimo de 2 fuegos	M	M	M	M
53	Horno o microondas con grill	M	M	M	
54	Extractor o campana	M	M	M	M
55	Fregadero	M	M	M	M
56	Cafetera o Hervidor de agua	M	M	M	M
57	Microondas (no exigible si dispone del mismo conforme al requisito 53)	M	M	M	M
58	Utensilios de cocina y comedor adecuados a la capacidad de alojamiento (al menos vajilla, cubertería, cristalería, sartenes, ollas, cubiertos para servir, sacacorchos, abridor, tijeras, abrelatas y escurridor)	M	M	M	M
59	Utensilios extra: Bandejas para servir, cubiteras y ensaladeras	M	M	M	
60	Frigorífico	M	M	M	M
61	Kit de limpieza (contenido mínimo de estropajo, balleta, paño y gel limpiador) y bolsas de basura.	M	M	M	M
62	Pequeños electrodomésticos (al menos batidora, tostadora o grill y exprimidor)	M	M	M	M
63	Lavadora (ver anotación)	M	M	M	
64	Lavavajillas (a partir de 2 dormitorios)	M			
65	Plancha y tabla de planchar	M	M	M	
66	Tendedero y pinzas	M	M	M	



67	Mobiliario de almacenaje	M	M	M	M
68	Separación selectiva de residuos con el detalle informativo	M	M	M	M
III.4. En cada Baño					
69	Superficie baño	4 m <sup>2</sup>	3,5 m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>
70	Segundo baño en función del número de usuarios (N) de la unidad de alojamiento (computadas plazas fijas y convertibles)	N>4	N>4	N>5	N>5
71	Equipamiento básico (jabón de mano, gel, champú, 1 toalla de mano por persona, una toalla de baño por persona, suelos antideslizantes en duchas y bañeras, alfombra de baño lavable, luz apropiada para el baño, espejo, colgadores de toallas, rollo de papel higiénico adicional, escobilla para el inodoro, enchufe de corriente junto al espejo, estantería, secador y cubo higiénico)	M	M	M	M
72	Mampara o panel de ducha fijo M: Obligatorio	M	M	M	M

ANOTACIONES:

- 1 y 2 El vestíbulo puede unificarse con las áreas sociales. Se considerarán áreas sociales los comedores, bares (no computan las superficies de las barras), salas de lectura, de televisión y de juegos, así como cualquier otra dependencia destinada al uso y disfrute colectivo de las personas usuarias
- 3 Estarán dotados, al menos, de espejo, jabón, toallas de un solo uso o secador de manos, papel higiénico y papelería.
- 4 Los oficios de planta estarán dotados al menos de fregaderos o sumideros y armarios o estanterías para artículos de limpieza y lencería de reposición. Sus paredes estarán revestidas de materiales de fácil limpieza. Se podrán sustituir disponiendo de carros ergonómicos y de fácil transporte para facilitar el servicio de limpieza
- 5 Aplicable para categorías de 1 y 2 llaves cuando disponga de más de 40 u.a.
- 6 En el propio establecimiento o concertado en el recinto más próximo. Se entenderá por aparcamiento el recinto destinado a aparcar vehículos sin que esté necesariamente cerrado y cubierto.
- 11 Siempre que exista disponibilidad técnica.
- 12 Los establecimientos de categoría 1 y 2 llaves que cuenten con 15 o menos unidades de alojamiento y en todo caso durante el periodo de tiempo en el que no exista obligación de ofrecer el servicio de recepción de forma presencial, este servicio podrá prestarse por personal provisto de un sistema de localización 24 horas. En ambos supuestos se deberá implantar un sistema automático que garantice el acceso y la seguridad de las personas usuarias.
- 15 El servicio de limpieza diario o semanal consiste en la limpieza de las unidades de alojamiento, excepto cocina y menaje de la misma. La oferta del servicio será obligatoria para el explotador que la incluirá en el precio del alojamiento.
- 16 La oferta del servicio será obligatoria para el explotador que la incluirá en el precio del alojamiento. En los establecimientos de 1 y 2 llaves la sustitución de la lencería (sábanas y toallas) se entiende prestada al tener un juego de reposición a disponibilidad del cliente
- 18 No aplicable en establecimientos con 15 o menos unidades de alojamiento.
- 22 Se ubicará en el interior de cada unidad de alojamiento en caso de no existir recepción.
- 42 La superficie de los estudios incluye las estancias destinadas a dormitorio, cocina y salón-comedor.
- 63 Podrán ser sustituidas por lavadoras en zonas de uso común debidamente habilitadas y en número suficiente, o bien por servicio concertado y gratuito en locales de lavanderías públicas.



#### CONSIDERACIONES GENERALES:

- a) Las zonas de acceso a los dormitorios y salones no se podrán computar para la superficie mínima requerida para estas estancias.
- b) El dormitorio y el baño podrán estar unidos en la misma estancia, salvo el inodoro que deberá estar en todo caso independizado y cerrado
- c) En ningún caso se permitirá la instalación de más de 4 plazas en los dormitorios, de las cuales 2 deberán ser en camas que no sean en literas.
- d) No se permite la instalación de más de 2 plazas convertibles en el salón-comedor. Las plazas convertibles tipo sofá cama sólo se permiten en salón-comedor.
- e) Las camas literas serán de dos camas (individuales) y no podrán colocarse literas emparejadas lateralmente, debiendo haber entre ellas una separación mínima de un metro. No se podrá instalar camas literas en el salón comedor.
- f) Los baños dispondrán como mínimo de bañera o ducha, inodoro y lavabo.
- g) Los requisitos de dimensiones mínimas puede ser reducidos en los supuestos de imposibilidad o grave dificultad técnica sin motivarse exclusivamente en criterios económicos, mediante el correspondiente informe de persona técnica competente en los términos previstos en el artículo 18 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía; o bien porque el inmueble donde se encuentre el establecimiento goce de algún tipo de protección de acuerdo a la normativa reguladora del Patrimonio Histórico de Andalucía. En estos supuestos se permiten las siguientes reducciones:

Reducción del 15% del total de la superficie mínima de la unidad de alojamiento, establecida por categorías hasta un máximo del 20 % de las unidades de alojamiento.

Reducción máxima del 20 % de la superficie mínima de vestíbulos y las áreas sociales siempre que no limite su funcionalidad.

#### Anexo II. Requisitos mínimos apartamentos turísticos grupo conjuntos.

Requisitos mínimos apartamentos turísticos grupo conjuntos		2 LI	1 LI
I. Áreas Comunes			
1	Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias y mostrar su correspondiente cartel anunciador	M	M
2	Poner a disposición de las personas usuarias información e instrucciones de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.	M	M
3	Poner a disposición de las personas usuarias información sobre las normas de convivencia de la comunidad de propietarios, las zonas de uso restringido, las relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la	M	M





	u.a., admisión y tenencia de mascotas, restricciones para personas fumadoras, las zonas de depósito de basuras en la vía pública y las pautas de respeto por el entorno urbano y de la normativa municipal en materia de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.		
<b>II. Servicios</b>			
4	Servicio de recepción (ver anotación)	M	M
5	Servicio de limpieza en la unidad de alojamiento (ver anotación)	1/Semana	Entrada de cliente
6	Sustitución de lencería en la unidad de alojamiento (ver anotación)	2/Semana	1/Semana
7	Servicio de reparaciones y mantenimiento	M	M
8	Botiquín de primeros auxilios (ver anotación)	M	M
<b>III. Unidades de alojamiento</b>			
9	Equipo de climatización o refrigeración y calefacción fijo o portátil en dormitorios y salón-comedor. No tendrán la consideración de elementos portátiles, a estos efectos, los ventiladores de suelo o mesa ni tendrán la consideración de elementos portátiles de calefacción, los que sean de resistencia o incandescentes.	M	M
<b>III.1. En cada dormitorio</b>			
10	Camas individuales de dimensiones mínimas de 0,80 m x 1,90 m y camas dobles de dimensiones mínimas de 1,35 x 1,90 m, ambas con un grosor mínimo de 18 cm.	M	M
11	Ropa de cama (funda interior de colchón y almohada, juego completo de sábanas, colcha, manta o edredón)	M	M
12	Cuna a petición del cliente	M	M
13	Los dormitorios y los estudios dispondrán de algún sistema de oscurecimiento	M	M
14	Armario o espacio destinado a la ropa	M	M
15	Perchas de material y color homogéneo	M	M
16	Mesilla de noche	M	M
17	Dos enchufes de corriente cerca de la cama	M	M
18	Mantas o nórdicos bien conservados	M	M
19	Almohadas bien conservadas	M	M
20	Superficie mínima Dormitorio Individual	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
21	Superficie mínima Dormitorio Doble	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
22	Superficie mínima Dormitorio Triple	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
23	Superficie mínima Dormitorio Cuádruple	22 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
24	Superficie mínima Estudio (ver anotación)	21 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
<b>III.2. Salón-Comedor</b>			
25	Superficie mínima Salón-Comedor hasta 4 personas	12 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>



26	Superficie adicional por plaza a partir de 4 personas	2,5 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
27	Televisión e información de canales con mando a distancia	M	M
28	Sofá	M	M
29	Mesa y sillas conforme a la capacidad de la u.a.	M	M
30	Silla para niño/Trona a petición del cliente	M	M
31	Dos enchufes de corriente	M	M
<b>III.3. Cocina</b>			
32	Superficie mínima (incorporada o no al salón comedor)	6 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
33	Placa de cocina con un mínimo de 2 fuegos	M	M
34	Horno o microondas con grill	M	
35	Extractor o campana	M	M
36	Fregadero	M	M
37	Cafetera o Hervidor de agua	M	M
38	Microondas (no exigible si dispone del mismo conforme al requisito 35)	M	M
39	Utensilios de cocina y comedor adecuados a la capacidad de alojamiento (al menos vajilla, cubertería, cristalería, sartenes, ollas, cubiertos para servir, sacacorchos, abridor, tijeras, abrelatas y escurridor.)	M	M
40	Utensilios extra: Bandejas para servir, cubiteras y ensaladeras	M	
41	Frigorífico	M	M
42	Kit de limpieza (contenido mínimo de estropajo, balleta, paño y gel limpiador) y bolsas de basura.	M	M
43	Pequeños electrodomésticos (al menos batidora, tostadora o grill y exprimidor)	M	M
44	Lavadora(ver anotación)	M	
45	Plancha y tabla de planchar	M	
46	Tendedero y pinzas	M	
47	Mobiliario de almacenaje	M	M
48	Separación selectiva de residuos con el detalle informativo	M	M
<b>III.4. En cada baño</b>			
49	Superficie baño	3 m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>
50	Segundo baño en función del número de usuarios (N) de la unidad de alojamiento (computadas plazas fijas y convertibles)	N>5	N>5



51	Equipamiento básico (jabón de mano, gel, champú, 1 toalla de mano por persona, una toalla de baño por persona, suelos antideslizantes en duchas y bañeras, alfombra de baño lavable, luz apropiada para el baño, espejo, colgadores de toallas, rollo de papel higiénico adicional, escobilla para el inodoro, enchufe de corriente junto al espejo, estantería, secador y cubo higiénico)	M	M
52	Mampara o panel de ducha fijo	M	M

M: Obligatorio

#### ANOTACIONES:

- 4 La prestación de este servicio podrá realizarse por personal provisto de un sistema de localización 24 horas, en tal caso se deberá implantar un sistema automático que garantice el acceso y la seguridad de las personas usuarias.
- 5 En la categoría de dos llaves el servicio de limpieza semanal consiste en la limpieza de las unidades de alojamiento, excepto cocina y menaje de la misma. La oferta del servicio será obligatoria para el explotador que la incluirá en el precio del alojamiento.
- 6 La oferta del servicio de sustitución de lencería (sábanas y toallas) será obligatoria para el explotador que la incluirá en el precio del alojamiento, pudiendo ser sustituido por tener un juego de reposición a disponibilidad del cliente
- 8 Se ubicará en el interior de cada unidad de alojamiento en caso de no existir recepción.
- 24 La superficie de los estudios incluye las estancias destinadas a dormitorio, cocina y salón-comedor.
- 44 Podrán ser sustituidas por lavadoras en zonas de uso común debidamente habilitadas y en número suficiente, o bien por servicio concertado y gratuito en locales de lavanderías públicas.

#### CONSIDERACIONES GENERALES:

- a) Las zonas de acceso a los dormitorios y salones no se podrán computar para la superficie mínima requerida para estas estancias.
- b) El dormitorio y el baño podrán estar unidos en la misma estancia, salvo el inodoro que deberá estar en todo caso independizado y cerrado
- c) En ningún caso se permitirá la instalación de más de 4 plazas en los dormitorios, de las cuales 2 deberán ser en camas que no sean en literas.



d) No se permite la instalación de más de 2 plazas convertibles en el salón-comedor. Las plazas convertibles tipo sofá cama sólo se permiten en salón-comedor.

e) Las camas literas serán de dos camas (individuales) y no podrán colocarse literas emparejadas lateralmente, debiendo haber entre ellas una separación mínima de un metro. No se podrá instalar camas literas en el salón comedor.

f) Los baños dispondrán como mínimo de bañera o ducha, inodoro y lavabo.

g) Los requisitos de dimensiones mínimas pueden ser reducidos en los supuestos de imposibilidad o grave dificultad técnica sin motivarse exclusivamente en criterios económicos, mediante el correspondiente informe de persona técnica competente en los términos previstos en el artículo 18 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía; o bien porque el inmueble donde se encuentre el establecimiento goce de algún tipo de protección de acuerdo a la normativa reguladora del Patrimonio Histórico de Andalucía.

h) En estos supuestos se permiten la reducción del 15% del total de la superficie mínima de la unidad de alojamiento, establecida por categorías hasta un máximo del 20 % de las unidades de alojamiento. En caso de disponer de 5 o menos u.a., esta reducción se podrá aplicar a la totalidad de sus unidades de alojamiento».

**Diez.** Los Anexos III a VI quedan suprimidos.

**Artículo 3.** *Modificación 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).*

De conformidad con lo previsto en la disposición final decimoséptima 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), el mismo queda modificado en los siguientes términos:

**Uno.** El artículo 14 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 14. *Hoteles.*

1. Pertenecen a este grupo aquellos establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico que, además de los requisitos de dimensiones mínimas de infraestructura definidos en el anexo I, cumplen con los servicios mínimos y puntuación mínima requerida para su categoría en el anexo II.

2. Los hoteles, salvo para los supuestos contemplados en el artículo 6, deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio o conjunto de edificios de forma homogénea y disponer de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo. 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, siem-



pre 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.

3. Los hoteles integrados por más de un edificio deberán identificarse como un único establecimiento y se entenderá que cumplen el requisito de la unidad funcional autónoma, cuando se de alguno de los siguientes supuestos:

a) Que ocupen un espacio delimitado sobre el que recaiga un derecho de uso exclusivo por parte de la empresa explotadora, incluyendo la zona de acceso a los distintos edificios.

b) Que los edificios se encuentren unidos para el tránsito de personas usuarias por el vuelo o por el subsuelo.

c) Que entre las vías de entrada para las personas usuarias de los edificios haya una distancia igual o inferior a diez metros, siempre y cuando no exista entre estas entradas ninguna vía de circulación de vehículos, sin que pueda considerarse como tal, el tránsito autorizado por la Administración pública».

**Dos.** El artículo 15 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 15. *Hoteles-apartamentos.*

1. Pertenecen a este grupo aquellos establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico que, además de los requisitos de dimensiones mínimas de infraestructura definidos en el anexo I, cumplen con los servicios mínimos y puntuación mínima requerida para su categoría en el anexo II, incluidos los específicos del grupo previstos en las áreas II.2 y II.3, al contar además con instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.

2. Los hoteles-apartamentos, salvo para los supuestos contemplados en el artículo 6, deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio o conjunto de edificios de forma homogénea y disponer de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo. 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.

3. Los hoteles-apartamentos integrados por más de un edificio deberán identificarse como un único establecimiento y se entenderán que cumplen el requisito de la unidad funcional autónoma se de alguno de los siguientes supuestos:

a) Que ocupen un espacio delimitado sobre el que recaiga un derecho de uso exclusivo por parte de la empresa explotadora, incluyendo la zona de acceso a los distintos edificios.

b) Que los edificios se encuentren unidos para el tránsito de personas usuarias por el vuelo o por el subsuelo.

c) Que entre las vías de entrada para las personas usuarias de los edificios haya una distancia igual o inferior a diez metros, siempre y cuando no exista entre estas entradas ninguna vía de circulación de vehículos, sin que pueda considerarse como tal, el tránsito autorizado por la Administración pública competente».



**Tres.** La nota aclaratoria del requisito 162 del Anexo II queda redactada del siguiente modo:

«(162) 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 m<sup>2</sup>. 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».

**Disposición transitoria 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, en la redacción dada por la presente norma, dispondrán de un plazo de un año para cumplir con los mismos.

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 transitoria segunda.** *Plazas inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.*

Cuando las plazas inscritas no coincidan con lo establecido en los apartados a) y b) del artículo 6.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, en la redacción dada por la presente norma, 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 transitoria 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 transitoria 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.

**Disposición final única.** *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.