

Fecha de redacción: 02/02/2024

**VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ANDALUCÍA****DECRETO 31/2024, DE 29 DE ENERO**

El Decreto 31/2024, de 29 de enero, modifica al Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, con el objeto de dar respuesta a la evolución sufrida en los últimos años en los que se ha elevado la oferta de estos tipos de alojamientos de una forma considerable, y para los que también se ha profesionalizado su gestión.

La presente nota técnica actualiza la NT42, de 11 de febrero de 2016, que resumía los requisitos y condiciones que deben cumplir las **viviendas de uso turístico**.

Los plazos de entrada en vigor de los diferentes decretos son los siguientes:

ENTRADA EN VIGOR
<b>DECRETO 28/2016</b>
11 de mayo de 2016 (tres meses a partir de la publicación oficial), salvo la modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, que entra en vigor al día siguiente de su publicación oficial.
<b>DECRETO 31/2024</b>
22 de febrero de 2024 (veinte días a partir de la publicación oficial)

**DEFINICIÓN Y TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS TURÍSTICAS****VIVIENDAS QUE PUEDEN SER CONSIDERADAS COMO VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO**

Viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

El servicio turístico deberá prestarse durante todo el año o durante periodos concretos dentro del mismo año, debiendo hacerlo constar en la declaración responsable. Sólo podrá ser comercializada en los periodos indicados, considerándose actividad clandestina la comercialización fuera de los mismos. La finalidad turística se presume cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística, como agencias de viaje, 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.

**VIVIENDAS QUE NO PUEDEN SER CONSIDERADAS COMO VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO**

- Las viviendas sometidas a régimen de protección pública, ni completas ni por habitaciones.
- Las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico.
- Las unidades de alojamiento situadas en los establecimientos de alojamiento turístico que deban ocupar la totalidad o parte independiente del edificio.
- Las viviendas reconocidas en situación de "asimilado a fuera de ordenación", salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental.

**VIVIENDAS EXCLUIDAS DE LA NORMATIVA REGULADORA DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO**

- Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan sin contraprestación económica.
- Las viviendas arrendadas por tiempo superior a dos meses de forma continuada por una misma persona usuaria.
- Las viviendas situadas en el medio rural (1).

(1) Se regularán por lo establecido en el artículo 48 de la **Ley del Turismo de Andalucía y por el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo**.

Fecha de redacción: 02/02/2024

Se definen dos tipos de vivienda turística en función de forma de cesión:

### Cesión completa de la vivienda



Viviendas cedidas en su totalidad, estableciéndose la capacidad máxima en 15 plazas, con un límite de 4 plazas por habitación (de las cuales 2 deberán ser en camas que no sean literas).

Se permiten, respetando el límite total, dos plazas convertibles en el salón.

### Cesión por habitaciones



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, estableciéndose la capacidad máxima en 6 plazas, con un límite de 4 plazas por habitación (de las cuales 2 deberán ser en camas que no sean literas).

En estos supuestos la persona que resida deberá estar empadronada en la vivienda.

En ambos casos, para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos exigibles, pudiendo publicitarse a partir de ese momento como vivienda con fines turísticos.

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 inscripción de la vivienda en el *Registro de Turismo de Andalucía*, previa audiencia de las personas interesadas.

En el caso de no formalizar la declaración responsable, la actividad se considerará actividad clandestina estando tipificada dicha prestación como infracción grave por el artículo 71.1 de la *Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía* lo que puede suponer sanciones con multa de 2.001 a 18.000 euros. Como sanción accesoria podrá imponerse la suspensión del ejercicio de servicios turísticos, o la clausura temporal del establecimiento, en su caso, por un periodo inferior a seis meses.

Fecha de redacción: 02/02/2024

## REQUISITOS SUSTANTIVOS Y DE HABITABILIDAD

### 01. Requisitos que ha de cumplir el inmueble

Para que una vivienda pueda prestar servicios de alojamiento como vivienda turística, además de cumplir las condiciones descritas en la definición, deben:

- 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.

**Nota:** El artículo 2º Régimen Jurídico prevé que los ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, puedan 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.

- b) Contar con una dimensión mínima construida de 14,00 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 25,00 m<sup>2</sup> o, en su defecto, la que determine el planeamiento urbanístico.
- c) Disponer de dos baños si el número de plaza es superior a 5 y de tres baños si el número de plazas es superior a 8.
- d) Disponer de ventilación directa al exterior o a patios ventilados en salones y dormitorios. También deberán contar con algún sistema de oscurecimiento en 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) Disponer de las dotaciones establecidas en el decreto.

Fecha de redacción: 02/02/2024

**02. Dotaciones con las que han de contar las viviendas.**

- 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;
- Utensilios adecuados a la capacidad de alojamiento (al menos vajilla, cubertería, cristalería, sartenes, ollas, cubiertos para servir, sacacorchos, abridor, tijeras, abrelatas y escurridor);
- Pequeños electrodomésticos (al menos batidora, tostadora o grill, exprimidor y cafetera);
- Mobiliario de almacenaje;
- 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. En todo caso, el inodoro deberá estar independizado y cerrado, bien de manera individual bien con el resto de elementos sanitarios.
- 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.

- 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.

- d) Camas de, al menos, 80x190 cm si es individual y 135x190 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.

- e) Botiquín de primeros auxilios.

- f) Instalación de algún tipo de detectores de humo en zona próxima a la cocina y un extintor.

- g) 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.

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

Fecha de redacción: 02/02/2024

### 03. Requisitos que han de cumplir las personas titulares de la explotación.

- 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 contenido establecido en el artículo 6º
- f) Informar a las personas usuarias si se encuentra adherida al Sistema Arbitral de Consumo.

## REFERENCIAS DE NORMATIVAS TÉCNICAS A APARTAMENTOS Y VIVIENDAS TURÍSTICAS

### DB-SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad”

Incluye las siguientes aclaraciones:

#### **Comentarios - Anejo I. Terminología.**

#### **Viviendas unifamiliares y apartamentos utilizados bajo un régimen turístico.**

*La referencia que hace la definición a “apartamentos turísticos” alude a establecimientos tipo apartotel dotados con los servicios y zonas comunes que se citan en la definición, no a apartamentos normales que se gestionen bajo un régimen que, aunque se considere turístico por la administración competente, carece de relevancia para los objetivos de los documentos básicos DB SI y DB SUA, por lo que se consideran uso Residencial Vivienda. Con el mismo criterio, las viviendas unifamiliares utilizadas bajo un régimen turístico también se consideran de dicho uso.*

*Conforme a lo anterior, la conversión a un régimen turístico de viviendas de un edificio de viviendas existente únicamente se considera cambio de uso cuando se den los supuestos del párrafo anterior, es decir, cuando se incorporen los servicios y zonas comunes propios de un uso Residencial Público. Todo ello, tanto si se trata de algunas viviendas o apartamentos de un edificio, como si se trata de la totalidad.*

Fecha de redacción: 02/02/2024

**DB-SI “Seguridad en caso de incendio”**

Incluye las siguientes aclaraciones:

**Comentario Anejo SI A. Terminología. Uso Residencial Público.****Apartamentos turísticos**

La referencia a “apartamentos turísticos” alude a establecimientos tipo apartotel dotados con los servicios y zonas comunes que se citan en la definición, no a apartamentos normales que se gestionen bajo un régimen que, aunque se considere turístico por la administración competente, carece de relevancia para los objetivos de los documentos básicos DB SI y DB SUA.

**Comentario Anejo SI A. Terminología. Uso Residencial Público.****Apartamentos turísticos en uso residencial vivienda**

Desde el punto de vista de la seguridad contra incendios, en un edificio de apartamentos llamados “turísticos” que en todo sea comparable a otro de apartamentos “no turísticos”, es decir, de uso Residencial Vivienda, no hay nada que haga que el riesgo de incendio para los ocupantes sea mayor y que justifique que las condiciones de protección contra incendios deban ser diferentes y más severas. Ni siquiera la supuesta “no familiaridad” de los ocupantes con el edificio, si la configuración del edificio es la normal y habitual de un edificio de apartamentos, incluso aunque tenga algunos servicios comunes que en sí mismos no representen un riesgo y que también sean frecuentes en edificios de viviendas, como pueda ser una recepción similar a una conserjería, una piscina, etc.

Como conclusión, dichos apartamentos “turísticos”, se deben clasificar como uso Residencial Vivienda, por lo que una reconversión a dicha actividad no se considera un cambio de uso a efectos del DB SI. Todo ello al margen y sin perjuicio del control que se quiera y se les deba aplicar desde el punto de vista administrativo, económico, fiscal, sanitario, etc.

El anterior criterio es válido, tanto si se trata de algunos apartamentos de un edificio, como si se trata de todos. Y tanto si se trata de un edificio existente, como si se trata de una obra nueva.

No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta que la ocupación de los apartamentos utilizados bajo un régimen turístico suele ser mayor que la de las viviendas (1 persona/20 m<sup>2</sup>) por lo cual se debe cumplir la exigencia de SI 3-2.1 según la cual se deben aplicar densidades de ocupación mayores cuando estas sean previsibles, las cuales en este caso serían las resultantes de los ratios de ocupación que establezca la administración turística que conceda las autorizaciones correspondientes a la actividad

**Comentario Anejo SI A. Terminología. Uso Residencial Público.****Viviendas unifamiliares utilizadas bajo uso turístico**

Los edificios de vivienda unifamiliar utilizados bajo un régimen turístico deben cumplir las condiciones que establece el DB SI para el uso Residencial Vivienda, ya que la no familiaridad de los ocupantes con los recorridos de evacuación del edificio (por otra parte, inexistentes), con las zonas comunes (id.), con las instalaciones y servicios, etc., no es un factor de riesgo significativo adicional a tener en cuenta.

Conforme a lo anterior, a efectos del DB SI la conversión de una vivienda unifamiliar en una vivienda de turismo rural no se considera un cambio del uso característico, por lo que la aplicación del DB puede hacerse como a una obra de reforma, en los términos que este establece para dichas obras.

Fecha de redacción: 02/02/2024

**DB-HE “Ahorro de energía”****Comentario Ámbito de aplicación - DB-HE0 “Ahorro de energía”****Cambio de uso**

*A los efectos de la aplicación de esta sección, la intervención en un edificio residencial, o alguna de sus unidades, para su utilización bajo un régimen turístico sin disponer de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc., no se considera un cambio de uso, al margen y sin perjuicio de otras exigencias que puedan ser de aplicación desde el punto de vista administrativo, económico, fiscal, sanitario, etc.*

**REFERENCIAS**

**Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.**

[https://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/28/BOJA16-028-00009-2130-01\\_00084776.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/28/BOJA16-028-00009-2130-01_00084776.pdf)

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

[https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2024/24/BOJA24-024-00019-40412-01\\_00296313.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2024/24/BOJA24-024-00019-40412-01_00296313.pdf)

**Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía**

<https://www.boe.es/boe/dias/2012/01/20/pdfs/BOE-A-2012-876.pdf>

**Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.**

<https://www.juntadeandalucia.es/boja/2010/90/d3.pdf>

**DB-SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad”**

<https://www.codigotecnico.org/pdf/Documentos/SUA/DccSUA.pdf>

**DB-SI “Seguridad en caso de incendio”**

<https://www.codigotecnico.org/pdf/Documentos/SI/DccSI.pdf>

**DB-HE “Ahorro de energía”**

<https://www.codigotecnico.org/pdf/Documentos/HE/DccHE.pdf>