1. Disposiciones generales

CONSEJERÍA DE TURISMO Y DEPORTE

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.

La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo en el artículo 71 del Estatuto de Autonomía, y en el artículo 37.1.14 se considera un principio rector de las políticas públicas de la Comunidad Autónoma el fomento del sector turístico como elemento económico estratégico de Andalucía. Conforme al artículo 28.1.a) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, tiene la consideración de servicio turístico el alojamiento cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos.

Con la última modificación realizada a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), donde encontraban acomodo los alquileres de vivienda por temporada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, queda excluido de su ámbito de aplicación «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivando de su normativa sectorial». Esta modificación se argumenta en el propio preámbulo en el sentido que «en los últimos años se vienen produciendo un aumento cada vez significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufren modificación». La causa de esta modificación fue recogida en el Plan Nacional Integral de Turismo 2012-2015, donde indicaba que «se viene produciendo un aumento cada vez mayor del uso del alojamiento privado en el turismo».

Este aumento se vincula a las nuevas formas de viajar, el deseo de las personas turistas de tener una relación más directa con las personas residentes del destino que eligen, la irrupción de las nuevas y rápidas formas de comercialización, directas y sin intermediarios, en especial numerosos portales de Internet, la oferta en este canal es muy amplia y no siempre va acompañada, como sería deseable, de un excelente servicio, ni de una mínima garantía para las personas usuarias.

Constituye el objeto de este Decreto regular las viviendas que ofertan el servicio de alojamiento turístico a fin de establecer unas mínimas garantías de calidad y seguridad para las personas usuarias turísticas, servicio que, al igual que en las viviendas turísticas de alojamiento rural, previstas en el artículo 48 de la Ley 13/2011, de 23 diciembre, y a diferencia de los establecimientos de alojamiento turístico, recogidos en el artículo 40 de la misma, no supone, con carácter general, la actividad principal de la persona propietaria.

Además de lo señalado en el segundo párrafo, la necesidad de esta regulación viene dada por otras causas. Una de estas causas es la de seguridad pública. Así, la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana, contempla las actividades de hospedaje como relevantes para la seguridad ciudadana, imponiendo en su artículo 25 obligaciones de registro documental e información sobre los viajeros que utilicen establecimientos de hospedaje. De conformidad con lo anterior, constituye una obligación de los titulares de los mismos la cumplimentación del libro-registro, así como la presentación de los partes de entrada de viajeros, según establece la Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos.

Otra de las causas es la de protección de personas usuarias de servicios turísticos. No cabe interpretar esta protección como meramente física, sino como una protección de sus derechos como usuarios de unos servicios específicos, de manera que el disfrute por un lado, y la tranquilidad por otro, puedan ser garantizados, lo que se realiza mediante la exigencia de una serie de requisitos que se consideran mínimos para lograr el confort y la seguridad necesaria para los turistas.

La protección del medio ambiente y del entorno urbano, constituye otra de las razones que justifica la necesidad de regulación de la materia. En este sentido, no se puede obviar la importancia del impacto y la incidencia que este tipo de actividad y, en concreto, este tipo de alojamiento produce sobre el territorio, la comunidad donde se integra y su repercusión directa sobre la convivencia vecinal. Uno de lo ejes en lo que se basa la política turística es el desarrollo sostenible, y así se determina en la propia exposición de motivos de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, en la que se señala la necesidad de «una nueva cultura basada en la sostenibilidad», prosigue que «la ordenación del turismo tiene una significativa dimensión territorial, ambiental

y paisajística» y añade que «la oferta turística presenta otros componentes relacionados con el entorno donde se desenvuelve la vivencia de la persona usuaria de servicios turísticos, mereciendo especial atención aspectos como la correcta conservación de los recursos y la apropiada configuración de los espacios del destino turístico». Finalmente, se establece como finalidad de la ley «la protección de los recursos turísticos de acuerdo con el principio de sostenibilidad».

Además, se precisa tener un censo de viviendas con fines turísticos en Andalucía, implementado a través del Registro de Turismo de Andalucía, para eliminar su clandestinidad y la competencia desleal en la actividad turística, como instrumento eficaz en garantía de la mencionada seguridad ciudadana e, igualmente, en la lucha contra el fraude, así como para velar por el cumplimiento de unos requisitos mínimos básicos de infraestructura y de calidad, cuya exigencia supone un criterio irrenunciable de la acción de la Administración turística andaluza que, en todo caso, dispone de potestades de inspección y sancionadora como posibles medios con los que perseguir una situación irregular.

En virtud de lo expuesto, se definen por tanto las razones de interés general que sustentan la necesidad de regulación de las viviendas con fines turísticos y del medio de intervención, previstos en el presente Decreto como son la seguridad pública, la protección de las personas usuarias de servicios turísticos y la protección del medioambiente y entorno urbano.

Por su parte, y dada la singularidad de este tipo de alojamiento, existe una proporcionalidad en la exigencia de requisitos. Así, los requisitos requeridos son más reducidos que los que se imponen a otros alojamientos turísticos, tratándose de requisitos relacionados más directamente con la prestación del servicio, la dotación de una calidad básica en la oferta, así como la atención y el derecho de información de las personas usuarias.

El presente Decreto está estructurado en cuatro capítulos. Se han diferenciado en él dos tipos de viviendas, las que se cedan en su totalidad y las viviendas por habitaciones, en este último caso, se permite utilizar las denominaciones reconocidas internacionalmente para este tipo de alojamiento. Se establece la obligatoriedad de comunicar a la Administración turística la existencia de dicha vivienda y de inscribirse de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía.

Por otra parte, se procede a la modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, figura diferente de las viviendas con fines turísticos. Con esta modificación, en aras de garantizar la coherencia regulatoria de la normativa, a través de una correcta interpretación sistemática de la misma, se pretenden aclarar los supuestos en los que se permite que los establecimientos de apartamentos turísticos se constituyan en régimen de propiedad horizontal o figuras afines. En este sentido, se pretende compatibilizar lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, que exige una categoría mínima de tres llaves, con lo señalado en el artículo 44.3.b) de la misma, que permite la existencia de establecimientos que ocupen partes no independientes de edificios, por lo que en su practica totalidad están divididos horizontalmente de manera necesaria. Por ello, se puntualiza que los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjuntos podrán constituirse en este régimen, mientras que los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos, al ocupar todo el inmueble o parte independiente del mismo, sólo podrán hacerlo cuando ostenten una categoría mínima de tres llaves.

Igualmente, se permite que los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo de conjuntos puedan situarse sobre suelos calificados como de uso característico turístico y terciario, toda vez que sobre los mismos no está permitido el uso residencial.

De igual forma, se precisa y se adecua a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, la definición de los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo de conjuntos, se flexibilizan distintos requisitos relativos a la acreditación de la unidad de explotación y a la exhibición de las placas identificativas y se incorpora la especialidad casas-cueva vinculada a la modalidad ciudad.

Finalmente, se recogen los requisitos relativos a la clasificación cuyo cumplimiento puede ser objeto de exención para los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjuntos, lo que obedece a dos razones fundamentales. Una de ellas es facilitar la explotación turística, y por ende el desarrollo de una actividad económica, por parte de aquellas personas que, disponiendo de tres o más unidades de alojamiento, no pueden acogerse a la figura de viviendas con fines turísticos y no cumplan con los requisitos de carácter estructural que exige la normativa sobre establecimientos de apartamentos turísticos, pudiendo acogerse a este tipo alojativo compensando mediante la oferta de determinados servicios complementarios o condiciones adicionales según lo contenido en el Anexo VI del Decreto 194/2010, de 20 de abril. La segunda de las razones se centra en dar un trato similar a los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjunto respecto al de los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos, para los que ya se preveía este régimen de exención. Asimismo se destaca que se ha graduado el régimen de exención en función del numero de unidades de alojamiento atendiendo a los elementos considerados característicos de las diferentes empresas explotadoras.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Turismo y Deporte, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 21.3 y 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 2 de febrero de 2016,

D I S P O N G O

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. El presente Decreto tiene por objeto la ordenación de las viviendas con fines turísticos 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.

d) Los conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no, siéndoles de aplicación la normativa sobre los establecimientos de apartamentos turísticos, regulados en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Artículo 2. Régimen Jurídico.

1. El alojamiento en viviendas con fines turísticos 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. La viviendas con fines turísticos, se someterán igualmente a la normativa sectorial que, en su caso le sea de aplicación.

3. El acceso a las viviendas con fines turísticos no podrá restringirse por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social.

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

5. 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.

6. La persona o entidad explotadora de la vivienda con fines turísticos no podrá contratar plazas que no pueda atender en las condiciones pactadas.

Artículo 3. Definición.

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.

2. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.

3. 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.

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

Se presumirá que la persona propietaria de la vivienda con fines turísticos es la explotadora de la misma y será la responsable ante la Administración y las personas usuarias de la correcta prestación del servicio, salvo que en la declaración responsable, a la que se refiere el artículo 9.1, conste otra persona o entidad como explotadora de la misma, debiendo disponer en tal caso de título jurídico habilitante.

Artículo 5. Tipos.

1. Las viviendas con fines turísticos podrán ser:

a) Completas, cuando la vivienda se cede en su totalidad.

b) Por habitaciones, debiendo la persona propietaria residir en ella. En estos casos, podrán utilizar las denominaciones internacionalmente reconocidas para este tipo de alojamiento.

2. La capacidad máxima de éstas, vendrá limitada a lo dispuesto en la licencia de ocupación. 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.

Artículo 6. Requisitos y servicios comunes.

Las viviendas con fines turísticos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Disponer de licencia de ocupación, y cumplir en todo momento con las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas.

b) Las habitaciones tendrán ventilación directa al exterior o a patios y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas. Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito.

c) Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato y acorde al número de plazas de que dispongan.

d) Refrigeración por elementos fijos en las habitaciones y salones, cuando el período de funcionamiento comprenda los meses de mayo a septiembre, ambos inclusive. Si el periodo de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar con calefacción. Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito.

e) Botiquín de primeros auxilios.

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

g) Todas las viviendas dispondrán de Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias, y de cartel anunciador de las mismas en un lugar visible dentro de la vivienda.

h) Limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.

i) Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general, en función a la ocupación de la vivienda y un juego de reposición.

j) Facilitar a las personas usuarias un número de teléfono para atender y resolver de forma inmediata, cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.

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

l) Informar a las personas usuarias de las normas internas 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 así como las zonas de uso restringidos.

CAPÍTULO II

Régimen del contrato

Artículo 7. Formalización del contrato y acceso a la vivienda.

1. A toda persona usuaria, en el momento de su recepción, le será entregado un documento, a modo de contrato, en el que conste, al menos, el nombre de la persona o entidad explotadora de la vivienda, el código alfanumérico de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, el número de personas que la van a ocupar, las fechas de entrada y salida, el precio total de la estancia y número de teléfono previsto en el artículo 6.j).

2. Las personas usuarias, para hacer uso de la vivienda, deberán presentar su documento de identificación a los efectos de cumplimentar el correspondiente parte de entrada conforme a la normativa vigente sobre libros-registro y partes de entrada de personas viajeras en establecimientos de hostelería y otros análogos.

3. La copia del documento previsto en el apartado 1, una vez cumplimentado y firmado por la persona usuaria, deberá conservarse por la persona o entidad explotadora estando a disposición de los órganos competentes de la Administración de la Junta de Andalucía durante un año, teniendo valor de prueba a efectos administrativos y la consideración de contrato.

4. La persona o entidad explotadora entregará a la usuaria la vivienda a la hora que ambas libremente hayan pactado. Si no se hubiera convenido nada con respecto al momento de la entrega y terminación del periodo, se presumirá que el derecho de ocupación de la vivienda comienza a las 16 horas del primer día del periodo contratado y finaliza a las 12,00 horas del día en que finaliza dicho periodo. En caso de que la persona propietaria o explotadora no se encontrase en la vivienda a la hora de llegada o salida de los clientes, éstos deberán concertar previamente la entrega de llaves.

5. En el momento de entrega de la vivienda con fines turísticos a la persona usuaria se le informará sobre el funcionamiento de los aparatos electrodomésticos y otros instrumentos que lo requieran. Del mismo modo se informará al usuario sobre las normas de uso de los elementos e instalaciones comunes del bloque o urbanización y se le darán las llaves, tarjetas y pases que permitan el acceso y disfrute de dichas dependencias.

Artículo 8. Precio y reserva.

1. El precio ofertado será por noche de estancia y conforme al artículo 32 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre. En todo caso estará incluido el suministro de agua, energía eléctrica, calefacción, refrigeración, limpieza a la entrada de nuevas personas usuarias y el uso de ropa de cama y baño y de menaje.

La persona o entidad explotadora de la vivienda estará obligada a entregar justificante del pago de los servicios y de los anticipos, en su caso, efectuados.

2. Las condiciones de precio, reserva, anticipos y, en su caso, cancelación se regirán según lo expresamente pactado entre ambas partes, que en todo caso, deberán ser detalladas y publicitadas con carácter previo a la contratación. En el momento de efectuar la reserva se facilitará a las personas usuarias un justificante de haber realizado la misma, en el cual, se informará del precio total de la reserva, de los anticipos efectuados y penalizaciones aplicables en su caso.

3. Cuando no se haya pactado expresamente entre las partes los términos previstos en el apartado anterior, las personas o entidades explotadoras de las viviendas podrán exigir a las personas usuarias que efectúen una reserva, un anticipo del precio en concepto de señal, que se entiende a cuenta del importe resultante de los servicios reservados hasta un máximo del 30% del total de la estancia.

Igualmente, en caso de producirse cancelación de la reserva por la persona usuaria, la persona o entidad explotadora de la vivienda podrá retenerle hasta el 50% del anticipo efectuado si la cancelación se efectúa antes de diez días de la fecha prevista para la ocupación. Si se cancela la reserva con menos de diez días de la fecha prevista para la ocupación, se podrá retener el importe total del anticipo.

Cuando la cancelación se efectúe por parte de la persona o entidad explotadora, deberá devolver el anticipo efectuado por la persona usuaria y si la reserva se cancela con menos de 10 días de antelación además deberá indemnizarle con el 30% del precio de la estancia contratada.

4. De producirse una cancelación de la reserva, tanto por parte de persona usuaria como por parte de la persona o entidad explotadora, por motivos de fuerza mayor, debidamente justificada, no se podrá aplicar penalización alguna. Se entenderán motivos de fuerza mayor las circunstancias ajenas a quien las invoca, anormales e imprevisibles cuyas consecuencias no habrían podido evitarse, a pesar de haber actuado con la diligencia debida.

CAPÍTULO III

Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía

Artículo 9. Inscripción.

1. Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, 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 establecidos en el presente Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos. El contenido mínimo será el siguiente:

a) Los datos correspondientes a la identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, y su capacidad en función de la licencia de ocupación o documento equivalente.

b) Los datos de la persona propietaria y domicilio a efectos de notificaciones.

c) Identificación de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, en el caso de que no fuera la persona propietaria de la vivienda.

2. Cualquier alteración o modificación de los datos referidos en el apartado anterior tendrán que ser comunicados a la Consejería competente en materia de turismo.

3. Las viviendas con fines turísticos se inscribirán de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía, comunicándose las altas y bajas a las diferentes corporaciones municipales donde éstas se ubiquen y a la Consejería competente en materia de vivienda.

4. Una vez inscrita la vivienda con fines turísticos, el código de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía habrá de indicarse en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio.

CAPÍTULO IV

Inspección y régimen sancionador

Artículo 10. Inspección y régimen sancionador.

1. Los servicios de inspección de la Consejería competente en materia de turismo, ejercerán las funciones de comprobación y control del cumplimiento de lo establecido en la presente norma, de acuerdo con la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y con el Decreto 144/2003, de 3 de junio, de la Inspección de Turismo, sin perjuicio de las competencias de inspección y control que tengan atribuidas otras Consejerías o Administraciones Públicas.

2. Quienes cometan infracciones por incumplimiento de lo señalado en el presente Decreto, incurrirán en responsabilidad administrativa. Su régimen sancionador será el previsto en el Título VIII de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

3. La persona explotadora del servicio deberá facilitar a los servicios de inspección turística el ejercicio de sus funciones.

Artículo 11. Actividad clandestinas.

Se considerará actividad clandestina la prestación del servicio de alojamiento, definido en el artículo 3 de este Decreto, cuando el titular haya iniciado la actividad turística sin presentar declaración responsable en los términos del artículo 9, estando tipificada dicha prestación como infracción grave por el artículo 71.1 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre.

Disposición transitoria única. Régimen transitorio.

1. Los artículos 7 y 8 no serán de aplicación a las viviendas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, contratadas o reservadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, en las que se ofrezca mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

2. Se establece un plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Decreto, para que las viviendas se adapten a la previsión contenida en el apartado d del artículo 6.

Disposición final primera. 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 como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 4, que queda redactado de la siguiente manera:

«3. No tendrán la consideración de empresas explotadoras los titulares de uno o dos apartamentos ubicados en un mismo inmueble o grupo de inmuebles que ofrezcan mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos, entendiéndose, en este caso, que se destinan a viviendas con fines turísticos.»

Dos. Se suprime el segundo párrafo del apartado 2 del artículo 5, quedando redactado dicho apartado de la siguiente forma:

«2. En los supuestos de separación entre propiedad y explotación y cuando la propiedad del inmueble se encuentre en régimen de copropiedad, comunidad o similar, la empresa explotadora deberá obtener de todas las personas propietarias un título jurídico que la habilite para la explotación de las unidades de alojamiento que componen el establecimiento.»

Tres. Se modifica el apartado 3 del artículo 9, que queda redactado de la siguiente manera:

«3. Pertenecen al grupo conjuntos 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 bajo unidad de explotación.

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 cada uno de ellos a una distancia máxima de mil metros de la conserjería u oficina de la entidad explotadora.»

Cuatro. Se suprime el apartado 4 del artículo 9.

Cinco. Se modifica el apartado 4 del artículo 12, que pasa a tener la siguiente redacción:

«4. En suelos clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o suelo urbanizable en los que se permita la implantación de establecimientos de apartamentos turísticos, se permitirá la división horizontal de aquellos que estén clasificados en el grupo conjuntos, así como de los clasificados en el grupo edificios/complejos con categoría mínima de tres llaves, sin que en modo alguno, en este último caso, las nuevas fincas regístrales que resulten puedan ser coincidentes con una unidad de alojamiento.»

Seis. Se añade un segundo párrafo al apartado 2 del artículo 22, con la siguiente redacción:

«En los casos en los que la placa no pueda colocarse en la parte exterior del edificio por existir impedimento por parte de la comunidad de propietarios o por resultar contrario a la normativa urbanística, paisajística o similar, la placa se exhibirá en el exterior de la puerta de acceso de cada unidad de alojamiento.»

Siete. Se modifica el punto 3 del Anexo IV, quedando redactado como sigue:

«3. Atendiendo a la modalidad en la que está clasificado.

3.1. Rural. Especialidades relacionadas en el Anexo I del Decreto 20/2002, de 29 de enero.

3.2. Ciudad. Casas-cueva: Modelo de vivienda troglodita excavada en materiales blandos e impermeables de zonas rocosas. Se admite hasta un 50% de la superficie útil en construcción tradicional, debiendo asegurar una adecuada ventilación directa de las estancias sin ventana exterior.»

Ocho. Se modifica el Anexo V, quedando redactado como sigue:

«ANEXO V

Requisitos relativos a la clasificación cuyo cumplimiento puede ser objeto de exención.

1. Requisitos mínimos para el grupo de edificios/complejos de apartamentos turísticos (Anexo I).

Apartado 1.3 Zona de comunicaciones. Pasillos. Anchura.

Anchura mínima establecida en pasillos de los edificios/complejos de apartamentos turísticos de todas las categorías.

Apartado 1.4 B) Zona de comunicaciones. Escaleras. Anchura.

Anchura mínima establecida en las escaleras para usuarios de los edificios/complejos de apartamentos turísticos de todas las categorías.

Apartado 2.1 B) Zona de usuarios. Unidades de alojamiento. Dimensiones.

Altura mínima establecida de los techos en las unidades de alojamiento de los edificios/complejos de apartamentos turísticos de todas las categorías, siempre que lo permita la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Apartado 2.2 B) Zona de usuarios. Dormitorios.

Superficie mínima en metros cuadrados por cama establecida para los dormitorios en los edificios/complejos de apartamentos turísticos de todas las categorías.

Apartado 2.2 B) Zona de usuarios. Dormitorios.

Superficie mínima total establecida para los dormitorios y estudios en los edificios/complejos de apartamentos turísticos de todas las categorías.

Apartado 2.3 B) Zona de usuarios. Baños o aseos de las unidades de alojamiento.

Porcentaje mínimo de unidades de alojamiento con cuarto de baño completo en los edificios/complejos de apartamentos turísticos de tres y cuatro llaves.

Apartado 2.3 B) Zona de usuarios. Baños o aseos de las unidades de alojamiento.

Dimensiones mínimas establecidas en los baños o aseos de las unidades de alojamiento en los edificios/complejos de apartamentos turísticos de todas las categorías.

Apartado 2.4 Zona de usuarios. Salón-comedor.

Superficie mínima total y en metros cuadrados por plaza establecida en los edificios/complejos de apartamentos turísticos de todas las categorías.

Apartado 2.5 B) Zona de usuarios. Cocina.

Superficie mínima establecida en los edificios/complejos de apartamentos turísticos de todas las categorías.

Apartado 3.1 B) Zona de servicios. Oficios de plantas.

Dotación de oficios en todas las plantas en los edificios/complejos de apartamentos turísticos de tres y cuatro llaves.

Apartado 4 Garaje o aparcamiento.

Distancia máxima al garaje del acceso principal en los edificios/complejos de apartamentos turísticos cuando el mismo no esté enclavado en el mismo edificio que éstos, hasta una distancia máxima de 300 metros del acceso principal, a partir de esta distancia se deberá prestar el servicio de aparcamiento gratuito.

2. Requisitos mínimos para el grupo conjuntos de apartamentos turísticos (Anexo II).

Apartado 2.1 B) del Anexo I. Zona de usuarios. Unidades de alojamiento. Dimensiones.

Altura mínima establecida de los techos en las unidades de alojamiento de los conjuntos de apartamentos turísticos, siempre que lo permita la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Apartado 2.2 B) del Anexo I. Zona de usuarios. Dormitorios.

Superficie mínima en metros cuadrados por cama establecida para los dormitorios en los conjuntos de apartamentos turísticos, siempre que el 80% del total de dormitorios cumplan con la superficie exigida para la categoría y que la desviación del cumplimiento en el 20% restante no sea superior al 15% de la superficie requerida para la categoría de una llave.

No obstante, aquellos conjuntos de apartamentos turísticos de una llave que dispongan de 5 unidades de alojamiento o menos, podrán eximirse del requisito de superficie mínima en el 100% de los dormitorios siempre que la desviación del cumplimiento no sea superior al 15% de la superficie requerida.

Apartado 2.2 B) del Anexo I. Zona de usuarios. Dormitorios.

Superficie mínima total establecida para los dormitorios y estudios en los conjuntos de apartamentos turísticos, siempre que el 80% del total de dormitorios cumplan con la superficie exigida para la categoría y que la desviación del cumplimiento en el 20% restante no sea superior al 15% de la superficie requerida para la categoría de una llave.

No obstante, aquellos conjuntos de apartamentos turísticos de una llave que dispongan de 5 unidades de alojamiento o menos, podrán eximirse del requisito de superficie mínima en el 100% de los dormitorios siempre que la desviación del cumplimiento no sea superior al 15% de la superficie requerida.

Apartado 2.3 B) del Anexo I. Zona de usuarios. Baños o aseos de las unidades de alojamiento.

Dimensiones mínimas establecidas en los baños o aseos de las unidades de alojamiento en los conjuntos de apartamentos turísticos, siempre que el 80% del total de baños cumplan con las dimensiones exigidas para la categoría y que la desviación del cumplimiento en el 20% restante no sea superior al 15% de las dimensiones requeridas para la categoría de una llave.

No obstante, aquellos conjuntos de apartamentos turísticos de una llave que dispongan de 5 unidades de alojamiento o menos, podrán eximirse del requisito de dimensión mínima en el 100% de los baños o aseos siempre que la desviación del cumplimiento no sea superior al 15% de la superficie requerida.

Apartado 2.4 del Anexo I. Zona de usuarios. Salón-comedor.

Superficie mínima total y en metros cuadrados por plaza establecida en los conjuntos de apartamentos turísticos, siempre que el 80% del total de salones-comedores cumplan con la superficie exigida y que la desviación del cumplimiento en el 20% restante no sea superior al 15% de la superficie requerida para la categoría de una llave.

No obstante, aquellos conjuntos de apartamentos turísticos de una llave que dispongan de 5 unidades de alojamiento o menos, podrán eximirse del requisito de superficie mínima en el 100% de los salones-comedores siempre que la desviación del cumplimiento no sea superior al 15% de la superficie requerida.

Apartado 2.5 B) del Anexo I. Zona de usuarios. Cocina.

Superficie mínima establecida en los conjuntos de apartamentos turísticos, siempre que el 80% del total de las cocinas cumplan con la superficie exigida y que la desviación del cumplimiento en el 20% restante no sea superior al 15% de la superficie requerida para la categoría de una llave.

No obstante, aquellos conjuntos de apartamentos turísticos de una llave que dispongan de 5 unidades de alojamiento o menos, podrán eximirse del requisito de superficie mínima en el 100% de las cocinas siempre que la desviación del cumplimiento no sea superior al 15%.»

Nueve. Se añade una disposición transitoria cuarta, con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria cuarta. Normativa aplicable para establecimientos existentes.

A los establecimientos de apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía o que hayan presentado la correspondiente declaración responsable de inicio de la actividad con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto no les será de aplicación el segundo párrafo del artículo 9.3 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, salvo que los mismos incorporen nuevas unidades de alojamiento al establecimiento.»

Disposición final segunda. Reclasificación de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos al grupo conjuntos.

Los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos que se encuentren en suelo calificado como de uso característico turístico o terciario con destino a alojamiento turístico y que a la entrada en vigor del presente Decreto, conforme a lo previsto en la disposición final cuarta, no ocupen la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios dispondrán de dos meses para presentar declaración responsable para su reclasificación al grupo conjuntos.

Transcurrido el plazo señalado en el párrafo anterior sin que se haya procedido a la presentación de dicha declaración responsable, la Consejería competente en materia de turismo podrá proceder, previa audiencia de las personas interesadas, a la reclasificación de los establecimientos o, cuando proceda, a cancelar su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, ordenándose, en su caso, su clausura.

Disposición final tercera. Habilitación normativa.

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de turismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo del presente Decreto.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, salvo las disposiciones finales primera y segunda que entrarán en vigor al día siguiente de dicha publicación.

Sevilla, 2 de febrero de 2016

SUSANA DÍAZ PACHECO
Presidenta de la Junta de Andalucía

FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ HERNÁNDEZ
Consejero de Turismo y Deporte