

NUEVA REGULACIÓN VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN ANDALUCÍA



Junta de Andalucía
Consejería de Turismo,
Cultura y Deporte



Principales novedades DECRETO 31/2024, DE 29 DE ENERO



- Proceso de elaboración (la visión del derecho de la competencia)
- Encaje en la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía
- Reparto competencial UE, nacional y local
- Entorno jurisprudencial

Ideas fuerza
(exp. Motivos)

1. Competencias municipales (zonificación, limitaciones y uso del suelo)
2. Profesionalización: titular de la explotación (propietario o empresa explotadora – tercero-) y mayor conocimiento realidad mercado.
3. Requisitos de confort y habitabilidad
4. Normativa AT y Hoteles
5. Plan de acción: convenios de colaboración, formación, estrategia de inspección, etc.

Principales novedades DECRETO 31/2024, DE 29 DE ENERO



No VUT

Art. 1

- Excluidas (no contraprestación económica, + 2 meses, VTAR, AT conjunto)
- VPO
- Com. Propietarios
- Unidades alojamiento en establecimientos que deban ocupar la totalidad o parte edificio
- AFO salvo autorización municipal cambio actividad (LISTA)

Régimen jco

Art. 2

- Servicios de alojamiento turístico (actividad económica)
- Ayuntamientos pueden establecer limitaciones por razones imperiosas de interés general, con criterios claros e inequívocos
- Auxilio fuerzas y cuerpos de seguridad

Definiciones

Art. 3

- Comercialización todo el año o periodos (presunción canales de oferta turística)
- Presunción de "empresa explotadora".



Principales novedades DECRETO 31/2024, DE 29 DE ENERO

Responsabilidad Art. 4

- Titular de la explotación

Clasificación Art. 5

- Completa o por habitaciones (empadronamiento)

Requisitos y servicios comunes Art. 6

- Requisitos sustantivos y de habitabilidad:
 - Normativa urbanística municipal (comunicación inmediata al Ayto)
 - Dimensión mínima 14 m² por plaza (min. 25m²)
 - 2 baños (+5 pax) o 3 baños (+8 pax)
 - Ventilación cocina y cuarto de baño
 - Tipo cueva
 - Refrigeración y calefacción
- Requisitos adicionales (garantías usuarios):
 - Número de atención 24h y quejas
 - Información reglas comportamiento y sistema arbitral
 - Justificante pago servicios



Principales novedades DECRETO 31/2024, DE 29 DE ENERO

Formalización contrato y acceso Art. 7

- Check in desde las 15:00 h y check out hasta las 11:00; los candados, cajetines de seguridad o análogos para el depósito de la entrega de llaves no podrán ubicarse en elementos del mobiliario urbano de las vías públicas



Declaración Responsable Art. 9

- Nuevo contenido de la Declaración Responsable (periodo de funcionamiento, No VPO, No prohibición Comunidad de Propietarios, Compatibilidad con la planificación urbanística, Autorización expresa para cesión e intercambio de datos)

Disposiciones Adicionales

- No efecto retroactivo
- Establecimiento de un régimen transitorio para adaptación requisitos (1 año), comunicar empresa explotadora, plazas y periodos de funcionamiento (6 meses)

GRACIAS POR SU ATENCIÓN

