



La nueva Ley de Turismo de Andalucía: principales novedades

Alejandro Román Márquez

Abogado. Dpto. de Derecho Administrativo de HispaColex

El pasado mes de diciembre el Parlamento Andalúz aprobó la nueva Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía. Esta norma introduce varios cambios importantes en el sector, algunos de ellos fuertemente contestados tanto por la doctrina especializada como por las principales asociaciones turísticas. Entre las principales novedades podríamos destacar las siguientes:

- ➔ Establece la obligatoriedad de que el suelo calificado como de "uso turístico" contenga un porcentaje superior al cincuenta por ciento –de la edificabilidad total del ámbito de ordenación– dedicado a establecimientos de alojamiento turístico que cumplan los requisitos de uso exclusivo y unidad de explotación. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta en cinco puntos porcentuales sin perder su consideración de suelo de uso turístico, siempre que la edificabilidad correspondiente a este último porcentaje se destine a cualesquiera otros servicios turísticos definidos como tales en la legislación turística (por ejemplo, agencias de viajes).
- ➔ Realiza una reclasificación de la oferta turística andaluza en dos grandes bloques: "servicios turísticos" (entre

los que estarían las empresas de alojamiento, intermediación, información turística, organización de actividades y restauración) y "actividades con incidencia en el ámbito turístico" (actividades deportivas, de ocio y entretenimiento, balnearios y spas, servicios de recepción, aprendizaje de lengua castellana, conocimiento de la cultura andaluza o del flamenco, y transporte turístico).

- ➔ Traspone al ordenamiento andaluz la Directiva 123/2006/CE, relativa a los servicios en el mercado interno (Directiva Bolkestein), por lo que cualquier persona prestadora de servicios turísticos podrá establecerse libremente en Andalucía sin más limitaciones que las derivadas del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que les sean de aplicación, y con el único requisito de la prestación de una declaración responsable o la comunicación o el otorgamiento de habilitación contemplados en la propia norma. En cualquier caso, quienes ejerzan legalmente una actividad turística en otra Comunidad Autónoma podrán desarrollarla en Andalucía sin necesidad de presentar la citada declaración o comunicación. Además, los prestadores de servicios turísti-





cos establecidos en cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea podrán prestar libremente servicios turísticos de carácter temporal en Andalucía sin necesidad de presentar declaración responsable alguna.

- ➔ Introduce nuevas fórmulas de negocio como los establecimientos de alojamiento turísticos en régimen de propiedad horizontal y "figuras afines" (condominio). Únicamente podrán acceder a este régimen los establecimientos de alojamiento turístico con categoría mínima de cuatro estrellas, o de tres llaves, estando sometidos en todo caso al cumplimiento del principio de unidad de explotación. Además, se exigirá, entre otros requisitos, que cada una de las personas propietarias se comprometa por escrito a que el inmueble en su conjunto, incluyendo las zonas comunes y todas las unidades de alojamiento, sea gestionado por una única empresa explotadora, mediante la suscripción del correspondiente contrato cuya vigencia no será inferior a diez años.
- ➔ Regula la sobrecontratación de plazas alojativas (llamado también overbooking hotelero), prohibiéndolo y sancionándolo, además de obligar a los establecimientos de alojamiento turístico que hayan incurrido en esta práctica a proporcionar alojamiento a las personas usuarias afectadas en otro establecimiento de la misma zona de igual o superior categoría y en similares condiciones a las pactadas, así como a compensar los gastos ocasionados.
- ➔ Crea nuevos instrumentos de planificación territorial del turismo, como los Marcos Estratégicos para la Ordenación de los Recursos y Actividades Turísticas, que

desarrollará las determinaciones del Plan General de Turismo en sus respectivos ámbitos territoriales, gozando de la consideración de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio de la Ley 1/1994, de 11 de enero, y estando sometidos a la evaluación ambiental de planes y programas prevista en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Entre su contenido mínimo para cada territorio figurará el modelo turístico aplicable, la identificación de sus recursos turísticos en sentido amplio, la evaluación de la incidencia ambiental del modelo turístico elegido, la evaluación de necesidades relativas a las infraestructuras, dotaciones y equipamientos que posibiliten el modelo turístico propuesto o la eventual identificación de espacios turística-mente saturados o en peligro de estarlo.

- ➔ Suprime la Escuela Oficial de Turismo de Andalucía y la Oficina de Calidad del Turismo de Andalucía.

En el texto finalmente aprobado se ha renunciado a una de las medidas más cuestionadas por el sector, recogida en el anteproyecto de Ley: la eliminación de la figura de las viviendas turísticas de alojamiento rural, caracterizadas por cumplir los mismos requisitos que las casas rurales pero sin prestar ningún servicio adicional al de alojamiento, lo que hubiese supuesto la pérdida de una renta complementaria fundamental para algunas de las zonas con menos recursos económicos del territorio andaluz.

Con la recién aprobada Ley de Turismo se inicia un nuevo tiempo en la regulación jurídica de esta actividad en la Comunidad Autónoma Andaluza. El tiempo nos dirá si los cambios introducidos por el legislador andaluz eran necesarios para el sector y son capaces de contribuir positivamente al desarrollo del mismo. Y es que su futuro inmediato depende, en buena medida, de la regulación contenida en esta nueva Ley.

