

Revista de
**Direito Econômico e
Socioambiental**

ISSN 2179-8214

Licenciado sob uma Licença Creative Commons



REVISTA DE DIREITO ECONÔMICO E SOCIOAMBIENTAL

vol. 9 | n. 2 | maio/agosto 2018 | ISSN 2179-8214

Periodicidade quadrimestral | www.pucpr.br/direitoeconomico

Curitiba | Programa de Pós-Graduação em Direito da PUCPR



La introducción de exigencias de calidad y medioambientales a través de la clasificación de los establecimientos hoteleros*

The introduction of quality and environmental requirements through the classification of hotel establishments

Javier Sola Teysiere**

Universidad de Sevilla (España)

jsola@us.es

Recibido: 18/01/2018

Received: 01/18/2018

Aprobado: 13/12/2018

Approved: 12/13/2018

Resumen

Hace ya tiempo que la política turística en España ha tomado posición en favor de priorizar la calidad frente a la cantidad, lo que también incluye objetivos relativos al respeto medioambiental de los destinos en los que se pretende la potenciación del sector. El artículo, tomando como paradigma la regulación andaluza de los establecimientos hoteleros, examina

Como citar este artículo/*How to cite this article*: TEYSSIERE, Javier Sola. La introducción de exigencias de calidad y medioambientales a través de la clasificación de los establecimientos hoteleros. **Revista de Direito Econômico e Socioambiental**, Curitiba, v. 9, n. 2, p. 3-36, maio/ago. 2018. doi: 10.7213/rev.dir.econ.soc.v9i2.23438.

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de I+D correspondiente al Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia, Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento, Proyecto DER2017-86637-C3-1-P "Hacia una nueva regulación de las energías renovables dentro del mercado energético", financiado por el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad.

** Catedrático E. U. de Derecho Administrativo de la Universidad de Sevilla (Sevilla, España). Doctor en Derecho de la Universidad de Sevilla. Ha sido miembro del Consejo Asesor en Materia de Turismo de la Consejería de Turismo del Gobierno de Andalucía. Como asesor de dicho Departamento, ha elaborado diversos proyectos normativos a petición del mismo, entre otros el borrador del anteproyecto de Ley de Turismo de 2011 o el borrador del Decreto de Apartamentos Turísticos. E-mail: jsola@us.es.

cómo esta utiliza la clasificación administrativa para disponer altos niveles de exigencia de calidad a dichos establecimientos, a la vez que introduce requisitos de las instalaciones vinculados con mejoras de carácter medioambiental del entorno.

Palabras-clave: clasificación hotelera; derecho del turismo; derecho administrativo económico; derecho medioambiental y turismo; política turística.

Abstract

For some time now, tourism policy in Spain has taken a position in favor of prioritizing quality over quantity, which also includes objectives related to the environmental respect of the destinations in which the sector is to be promoted. The article, taking as a paradigm the Andalusian regulation of the hotel establishments, examines how this uses the administrative classification to provide high levels of quality requirements to these establishments, at the same time that it introduces requirements of the facilities linked with environmental improvements of the environment.

Keywords: hotel classification; tourism law; economic administrative law; environmental law and tourism; tourism policy.

Sumario

1. Los objetivos de calidad y mejora medioambiental en la regulación de los establecimientos. 2. La clasificación administrativa de los establecimientos hoteleros: 2.1. Consideraciones generales sobre la clasificación. 2. La clasificación administrativa de los establecimientos hoteleros. 2.1. Consideraciones generales sobre la clasificación 2.2. La introducción de exigencias de calidad y de requisitos medioambientales a través de las variables de clasificación. 2.3. Grupos. 2.4. Categorías. 2.5. Modalidades. 2.6. Especialidades. 3. Requisitos estructurales de los establecimientos: 3.1. Requisitos comunes de infraestructura, seguridad y medio ambiente. 3.2. Requisitos específicos en función del grupo y categoría. 3.3. Exenciones o dispensas. Referencias.

1. Los objetivos de calidad y mejora medioambiental en la regulación de los establecimientos

En España, las competencias legislativas y reglamentarias sobre ordenación de las actividades turísticas están atribuidas a las Comunidades Autónomas. En el presente trabajo nos centramos en la regulación de los establecimientos hoteleros llevada a cabo en Andalucía, que es una de las regiones más significativas desde el punto de vista turístico, y cuya Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo ha puesto un especial énfasis en la promoción de la calidad y en la mejora de las condiciones

medioambientales de los destinos, recursos, establecimientos y servicios turísticos de su territorio.

En relación con los servicios de alojamiento, ya, previamente, dichos objetivos estuvieron muy presentes en la elaboración del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros¹ (en adelante DEH), que ha establecido en Andalucía una completa y, en parte, novedosa regulación de este tipo de establecimientos, a los que se les otorga una atención destacada por parte de la Administración turística. Los establecimientos hoteleros son considerados como una pieza clave del sector turístico², al tratarse de empresas que potencialmente presentan una mayor rentabilidad económica y social, en términos de creación de empleo y de capacidad de generación de actividades complementarias, en comparación con otras empresas de alojamiento.

Si hubiera que destacar uno de entre los diversos objetivos pretendidos con la regulación aludida, este sería el de la incorporación de medidas directamente dirigidas a preservar e incrementar la calidad³ de este segmento protagonista de la actividad empresarial turística. La norma se situó, pues, en línea con un criterio emergente por aquellos años, que tuvo su reflejo en relevantes documentos de organismos internacionales⁴ y en diversos instrumentos de planificación⁵, incorporándose como guía de las políticas turísticas a los propios textos normativos, haciéndose patente en la

¹ Que ha sido modificado por Decreto 35/2008, de 5 de febrero; Decreto 492/2008, de 11 de noviembre; Decreto 80/2010, de 30 de marzo y por Decreto 143/2014, de 21 de octubre. Por otra parte, la Orden de 16 de diciembre de 2013 ha introducido modificaciones en sus anexos.

² El propio preámbulo del DEH les reconoce una «preeminente posición en el sector turístico» (Apartado I in fine).

³ No por casualidad el término “calidad” aparece notoriamente reiterado en el preámbulo del DEH.

⁴ Pueden citarse, como ejemplos significativos, los documentos de la Organización Mundial del Turismo, La calidad, un reto para el turismo, (ed. trilingüe Inglés-Francés-Español, Madrid, 1997) así como Quality in tourism: a conceptual framework, disponible en la web de la citada Organización: www.world-tourism.org. A nivel comunitario europeo, se encuentran manifestaciones en el sentido indicado en la Comunicación de la Comisión de las Comunidades Europeas al Consejo, al Parlamento Europeo, al Comité Económico y Social y al Comité de las Regiones sobre Un marco de cooperación para el futuro del turismo europeo, Bruselas, 13 de noviembre de 2001 [COM (2001) 665 final], en especial p.10.

⁵ Valga como botón de muestra el *Plan Integral de Calidad del Turismo Español 2000-2006*, en el que se definen “las líneas de actuación sobre la oferta y su puesta en el mercado, se apuntan los objetivos de sostenibilidad y rentabilidad a conseguir, y se establece el principio inspirador que da coherencia a dichas líneas de actuación configurándolas como un Plan. Este principio es el de la calidad.”; (Ministerio de Economía, Madrid, 1999), p. 3.

totalidad de las Leyes autonómicas sobre ordenación del turismo, en una u otra formulación⁶.

Fiel reflejo de este criterio, el preámbulo del DEH toma posición decididamente a favor de la implantación de estrategias de fidelización basadas en el aumento de la calidad de los servicios frente a aquellas otras sostenidas exclusivamente en torno a los precios. Con esta opción —se argumenta— se pretende el incremento de los ingresos por turista frente al incremento del propio número de turistas: “se trata, en definitiva, de defender la calidad total frente a la cantidad”, se manifiesta con contundencia.

Por otra parte, siendo la calidad un concepto con múltiples aristas, igualmente se apela en el DEH a criterios relativos al respeto ambiental y cultural de los destinos en los que se pretende la potenciación del sector. En este aspecto se desplaza el protagonismo desde las obligaciones impuestas al empresario turístico hacia las responsabilidades a ejercer por la Administración, singularmente a través de los instrumentos de planificación así como por medio de la prestación de servicios públicos adecuados al interés turístico⁷. En este sentido, la exigencia por parte del DEH de ciertos requerimientos de naturaleza urbanística a los establecimientos, puede contribuir, en cierta medida, a mejorar las condiciones medioambientales de las zonas donde se ubican.

2. La clasificación administrativa de los establecimientos hoteleros

2.1 Consideraciones generales sobre la clasificación

Tradicionalmente, la normativa turística ha requerido el reconocimiento, por parte de la Administración competente en la materia, de una determinada clasificación administrativa para cada uno de los tipos de establecimientos de alojamiento turísticos. Dicha clasificación se ha

⁶ A juicio de J. TUDELA ARANDA (2003, p. 145-147), la Ley de Turismo de Andalucía (refiriéndose a la anterior de 1999) es una de las que contiene referencias más significativas en materia de calidad, con proyección en determinaciones concretas, lo que supone una apuesta por “la sustitución de los antiguos criterios de competitividad basada en los precios por competitividad basada en la calidad final del producto”.

⁷ Aludiendo así a una faceta amplia de la calidad, referida al entorno, como la que, a propósito del “Estatuto del turista de calidad”, pone de manifiesto J. GUILLÉN CARAMÉS (2002, p. 378): “el derecho a la calidad de un entorno natural y urbano ordenado, limpio y no contaminado en el que se preserve adecuadamente el patrimonio histórico y cultural; el derecho a la prestación de los servicios municipales de ejecución obligatoria.”.

venido estableciendo en función de criterios relativos a las características estructurales de los establecimientos y de su calidad, expresados en las normas a través de requisitos técnicos concernientes a las infraestructuras de los edificios, de sus equipamientos e instalaciones, así como de los servicios ofrecidos. Más recientemente, en Andalucía, se ha incorporado un elemento de clasificación añadido que atiende al criterio de la ubicación territorial del establecimiento y que comporta consecuencias relevantes, como se comprobará.

La clasificación cumple, principalmente, una función de normalización o estandarización de la oferta⁸, de cara a facilitar a usuarios y operadores una información accesible y fácilmente reconocible acerca de las características y niveles de calidad de cada establecimiento. Por ello entendemos que la clasificación es conveniente tanto para los usuarios turísticos⁹ como para los distintos operadores en el sector; especialmente los intermediarios¹⁰. Junto a ello, se han señalado otras finalidades del sistema de clasificación relacionadas con la promoción de la calidad de la oferta turística, la protección de los recursos turísticos o la mejora de la sostenibilidad medioambiental de las instalaciones¹¹ que, a nuestro juicio, han supuesto ciertamente la instrumentalización de la clasificación al servicio de estos otros fines suplementarios¹².

En términos jurídicos, la clasificación es claramente una actuación de naturaleza administrativa que, en Andalucía, corresponde a la Consejería de

⁸ En este sentido, entre otros: E. GAMERO CASADO, "Los establecimientos de alojamiento turístico", en ob. col. *Estudios sobre el derecho andaluz del turismo*, (Dir. S. Fernández Ramos; Coord. J. M. Pérez Monguió y S. Prados Prados), ed. Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, Sevilla, 2008, p. 294; y J. SOLA TEYSSIERE, "Los establecimientos hoteleros", en ob. col. *Manual de Derecho Administrativo del Sector Turístico*, (Dir. S. Fernández Ramos; Coord. R. Pérez Guerra), ed. Tecnos, Madrid, 2013, p. 121-123.

⁹ En este sentido R. J. CALLAN (1994, p. 16), enfatiza que la principal razón de la clasificación es la protección del cliente; "*Statutory hotel registration and grading: a review*".

¹⁰ Sobre los objetivos, criterios y otros aspectos relevantes de la clasificación en general, vid. el breve pero interesante artículo de F. PIERRET, *About hotel classification systems*, publicado el 9 de enero de 2013 en el foro UNWTO AGORA, disponible en <http://www2.unwto.or/en/agora>.

¹¹ C. SANZ DOMÍNGUEZ (2006, p. 152) señala, junto a la finalidad de protección del usuario turístico, las de "implantación de modelos de calidad" y la "protección de los recursos turísticos y sostenibilidad" (además de la utilización de la clasificación en la política de control de precios en el pasado); "La autorización y clasificación de establecimientos hoteleros en el Ordenamiento Español". Para D. BLANQUER CRIADO (1999, p. 375-376) la calificación persigue además la finalidad de proteger los intereses de la Hacienda Pública, toda vez que puede determinar la aplicación de un tipo de gravamen diferente en el Impuesto sobre el Valor Añadido.

¹² Lo que resulta claramente visible, por ejemplo, en la utilización del elemento clasificatorio de la modalidad por la normativa andaluza, además de como componente informativo de la oferta, como un instrumento al servicio de la elevación de la calidad de los establecimientos y a la vez de la mejora medioambiental de ciertas áreas, como se verá.

Turismo. Es esta la competente para el reconocimiento de la clasificación, que formalmente se hace efectiva con la inscripción del establecimiento en el Registro de Turismo de Andalucía (en adelante RTA), a través de la presentación previa de una declaración responsable por parte del empresario.

Por otra parte, a diferencia de otros sistemas de clasificación seguidos en algunos países europeos que prevén una revisión de la clasificación cada cierto plazo¹³, nuestra legislación no contempla un plazo de caducidad de la clasificación otorgada al establecimiento, siempre que el titular cumpla con el deber de adecuada conservación de las instalaciones y, en consecuencia, se mantengan las condiciones y requisitos inicialmente exigidos.

En relación concretamente con los establecimientos hoteleros, el requisito de clasificación administrativa consiste en el reconocimiento, por parte de la Administración turística autonómica, de que un establecimiento reúne una serie de condiciones y requisitos y se encuentra en unas concretas circunstancias, que la norma asocia a una determinada nomenclatura indicativa de la clase, nivel de calidad, situación e, incluso, orientación de la oferta de dicho establecimiento.

El sistema parte de la determinación normativa de las características que deben reunir los establecimientos en función de los distintos criterios de clasificación. Lo que lleva a cabo el DEH incluyendo prescripciones de marcado carácter técnico.

Es el empresario quien, atendiendo a la indicada normativa, solicita de la Administración el reconocimiento formal de que su establecimiento cumple con los requisitos dispuestos para una determinada clasificación. Tras la reforma operada en el Decreto regulador del funcionamiento del RTA

¹³ Así, los países que han adoptado el sistema Hotelstars Union, fruto de un acuerdo alcanzado en diciembre de 2009, en Praga, por las asociaciones hoteleras de siete países del centro y norte de Europa (Alemania, Austria, Holanda, Hungría, República Checa, Suecia y Suiza), al que posteriormente se adherieron Lituania, Letonia, Estonia y Luxemburgo (2011), Malta (2012), y Bélgica, Dinamarca y Grecia (2013), bajo el patrocinio de la HOTREC (federación de asociaciones del sector que da cobijo a todas las anteriores así como a las de otros veintisiete países europeos, constituyendo el más influyente lobby europeo del sector turístico), han asumido un catálogo de principios entre los que figura el de realización de controles regulares de la categoría inicialmente otorgada. Vid. el documento 21 Hotrec principles for the setting-up and/or review of national/regional hotel classification systems in Europe. Adopted by the HOTREC General Assembly in Barcelona, 6 November 2009, disponible en <http://www.hotelstars.eu/index.php?id=35&L=3>. En concreto, en el procedimiento de clasificación establecido en Austria, se prevén inspecciones regulares de los establecimientos ya clasificados, en periodos entre dos a un máximo de cinco años, pudiendo dar como resultado su confirmación, modificación o su desaprobación. Vid. regla 4.2 del Hotel Classification Procedure 2010-2014, publicado por la Austrian Professional Hotel Association, disponible en <http://www.hotelsterne.at>.

para su adaptación a la Directiva de Servicios¹⁴, esta clasificación administrativa se hace efectiva a través del procedimiento de inscripción de cada establecimiento en dicho Registro, solicitando cada promotor la clasificación pretendida mediante la presentación de la correspondiente declaración responsable.

La inmediata consecuencia práctica y perceptible de dicho reconocimiento, expresado a través de la inscripción formal en el RTA, se traduce en el derecho y en el deber del empresario de indicar la clasificación ostentada por el establecimiento en la publicidad del mismo realizada por cualquier canal, así como de exhibir un distintivo ilustrativo de la misma en su entrada principal.¹⁵

La clasificación supone así una suerte de “marchamo” oficial de que el establecimiento reúne unas determinadas características y un determinado nivel en sus instalaciones y servicios. De ello resulta una especie de “homologación” del establecimiento conforme a criterios normalizados y generalmente extendidos en el conocimiento de los usuarios, facilitando a estos la identificación genérica de las características y nivel de calidad del establecimiento. La clasificación guarda relación con el derecho general de información sobre los servicios ofertados del turista como consumidor,

¹⁴ Llevada a cabo a través del Decreto 80/2010, de 30 de marzo, de simplificación de trámites administrativos y de modificación de diversos Decretos para su adaptación al Decreto-Ley 3/2009, de 22 de diciembre, que modifica diversas Leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva relativa a los Servicios en el Mercado Interior, cuyo artículo 7 introdujo modificaciones en el antiguo Decreto regulador del RTA (D. 35/2008, de 5 de febrero). Con anterioridad, tradicionalmente, la clasificación se tramitaba en el mismo procedimiento administrativo seguido para la autorización turística del establecimiento, de forma integrada con esta última, produciéndose ambas en una unidad de acto. Así lo ponía de manifiesto J. FERNÁNDEZ ÁLVAREZ (1974, p. 1748): «Todo expediente de apertura supone siempre la consiguiente inclusión del establecimiento a que se refiera en una determinada clase y categoría, por lo que propiamente no debe hablarse de expediente de apertura por una parte y de clasificación por otra, sino simplemente de un único expediente de apertura y clasificación». Por su parte, M. RODRÍGUEZ-PIÑERO BRAVO-FERRER (1970, p. 213) resaltaba la complejidad del acto, «que no sólo es de autorización, sino de clasificación de la empresa autorizada». En 2014 se ha aprobado un nuevo Decreto regulador del Registro de Turismo de Andalucía (D. 143/2014, de 21 de octubre).

¹⁵ Como ha notado S. FERNÁNDEZ RAMOS (2008, p. 239), la exhibición en la entrada de una placa identificativa de la clasificación constituye “una medida también clásica de la legislación turística, con la evidente finalidad de servir de orientación a los usuarios”; “Régimen general de los servicios, establecimientos y empresas turísticas. La información turística. Los establecimientos de restauración”, en ob. col. Estudios sobre el derecho andaluz del turismo.

constituyendo por lo tanto una actuación administrativa con indudable proyección externa¹⁶.

Es de reconocer, sin embargo, que la realización del aludido objetivo informativo de la clasificación se ha visto de alguna manera empañada en España como consecuencia de la irrupción de una variada normativa regional sobre el particular, de la que deriva una falta de uniformidad en los requisitos y condiciones y aun en los criterios de clasificación¹⁷. A los operadores turísticos dicha situación les genera no sólo “incomodidad” sino también un coste, consecuencia de la necesidad de adaptación a cada normativa de aplicación según la ubicación del establecimiento hotelero proyectado¹⁸. Ello afecta especialmente a las cadenas hoteleras con presencia en varios territorios autonómicos y también a los intermediarios. A los usuarios turísticos, sean nacionales o extranjeros, les produce, como mínimo, confusión¹⁹, que puede derivar en una pérdida de confianza en el sistema de clasificación como expresión del nivel de calidad de los establecimientos (NÚÑEZ-SERRANO, J. A., TURRIÓN, J. y VELÁZQUEZ, F. J., 2014, p. 85-86)²⁰. Por ello se ha abogado por la conveniencia de alcanzar una armonización de

¹⁶ Algo de lo anterior latía en el preámbulo del Real Decreto 1634/1983, de 15 de junio, por el que se establecieron en su momento las normas estatales de clasificación de los establecimientos hoteleros, al fijar como uno de sus principios inspiradores el de asegurar una necesaria homogeneidad a nivel estatal en una «materia que evidentemente precisa un marco común de referencia que sirva a la clarificación de la oferta hotelera». La propia Ley de Turismo (artículos 24,g y 33.5) realiza la importancia de este deber de información de los establecimientos de alojamiento, tipificando como infracción grave la utilización de distintivos diferentes a los que corresponda conforme a la clasificación reconocida al establecimiento (art. 71.10), y como infracción leve la falta de distintivos acreditativos de la clasificación de obligatoria exhibición o que, exhibidos, no cumplan las formalidades exigidas (art. 70.5).

¹⁷ Como ya hace tiempo señalaron R. PÉREZ GUERRA y M. CEBALLOS MARTÍN (2000, p. 93-122), La intervención administrativa en la clasificación de los establecimientos hoteleros, en especial su recapitulación de la tipología autonómica y las conclusiones. Y ha sido puesto de manifiesto por diversos autores, entre otros, C. SANZ DOMÍNGUEZ (2006, p 168); S. FERNÁNDEZ RAMOS (2008, p. 237); J. SOLA TEYSSIERE, “Hacia un sistema armonizado de clasificación hotelera”, Revista Andaluza de Administración Pública, núm. 88, 2014, págs. 71 ss.

¹⁸ Para NÚÑEZ-SERRANO, J. A., TURRIÓN, J. y VELÁZQUEZ, F. J. (2014, p. 77-87), “*Are stars a good indicator of hotel quality? Assymetric information and regulatory heterogeneity in Spain*”, hay evidencias de la existencia de sesgos o distorsiones (“*biases*”) entre las diferentes regulaciones regionales. Así, parece más fácil obtener ciertas categorías en ciertas regiones que en otras.

¹⁹ En este sentido PÉREZ GUERRA, R. y CEBALLOS MARTÍN, M. (2000, p. 119-122). También C. FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ (2013, p. 154) estima que la consecuencia de la aludida variedad tipológica “es la gran inseguridad del consumidor que con dificultad puede llegar a conocer, atendiendo a las diversas modalidades que se le ofrecen, los servicios que puede obtener de cada uno de ellos”.

²⁰ Tras poner de manifiesto el grado de heterogeneidad introducido en el sistema de clasificación por la coexistencia de diferentes regulaciones regionales, destacan la responsabilidad de dicha fragmentación en el consecuente deterioro y pérdida de credibilidad de las categorías oficiales como estándar de calidad. En la misma línea C. FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ (2013, p. 154) señala que “en la práctica ello está conduciendo a que el consumidor confíe más en la calidad del servicio hotelero que le ofrece una determinada multinacional turística hotelera o una guía turística de prestigio, que en las diferentes categorías, dado que no son uniformes dentro del propio territorio nacional”.

los sistemas de clasificación de los establecimientos hoteleros de las distintas regulaciones autonómicas (TEYSSIERE, J. S., 2014)²¹.

2.2 La introducción de exigencias de calidad y de requisitos medioambientales a través de las variables de clasificación

El DEH define la *clasificación* como «la inclusión de un establecimiento hotelero en un grupo, una categoría, una modalidad y, en su caso, una especialidad». Por tanto, en Andalucía, los establecimientos hoteleros han de clasificarse *obligatoriamente* en un grupo, una categoría y una modalidad, siendo *voluntaria* su clasificación en una determinada especialidad. Se utilizan pues tres variables obligatorias para la clasificación basadas, respectivamente, en criterios estructurales, de calidad de las instalaciones y servicios, y de ubicación espacial. A ello se añade una cuarta variable, de utilización voluntaria, que atiende a criterios tales como las características arquitectónicas de los edificios, los servicios prestados o la tipología de la demanda a la que se dirijan los servicios.

2.3. Grupos

Como se acaba de apuntar, la clasificación obligatoria en uno de los cuatro grupos previstos atiende preferentemente a consideraciones estructurales del establecimiento, además de a otras relativas a las características de sus instalaciones y servicios.

Conforme al esquema del DEH, todos los establecimientos hoteleros tienen que cumplir unos requisitos mínimos comunes independientemente del grupo al que pertenezcan.

A partir de ahí, la diferenciación entre grupos se basa en dos determinaciones. Por una parte, cada establecimiento, según el grupo de pertenencia, debe cumplir unos requisitos específicos establecidos en sendos Anexos dedicados monográficamente a cada grupo. Por otra parte, en las definiciones que tanto la Ley de Turismo como el DEH realizan de cada

²¹ También se ha referido a la conveniencia de homogeneización, vía instrumentos de colaboración entre las Comunidades Autónomas, J. TUDELA ARANDA (2008, p. 245). Asimismo C. SANZ DOMÍNGUEZ (2006, p. 174), tras estudiar y sistematizar la diversa tipología clasificatoria autonómica, plantea “la necesidad de alcanzar una mínima uniformidad en materia de clasificación hotelera, de manera que la promoción e información, especialmente en el extranjero, permita la mayor homogeneidad posible, en beneficio del usuario turístico”.

grupo se incorpora un elemento estructural del que se deriva una división de los grupos en dos bloques: de un lado los hoteles y hoteles-apartamentos y de otro los hostales y pensiones, como se explica a continuación.

Sistemáticamente, la norma, partiendo de la definición del grupo hoteles, delimita los restantes grupos tomando como base las diferencias que presentan con respecto al primero. En concreto, los cuatro grupos son los siguientes:

Hoteles, que son establecimientos de alojamiento que cumplen con los requisitos establecidos en el propio DEH, especialmente en su Anexo 1, y que han de ocupar la totalidad o una parte independiente de un edificio o un conjunto de edificios, teniendo entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, de tal manera que el conjunto edificatorio con sus instalaciones constituya una explotación integral independiente.

Hoteles-apartamentos, que tienen que cumplir los requisitos exigidos a los hoteles y, de manera añadida, sus unidades de alojamiento tienen que estar equipadas con las instalaciones y el menaje propio de una cocina y cumplir las exigencias establecidas en el Anexo 4.

Hostales, que no alcanzan el nivel requerido para los hoteles, por lo que el Anexo 2 rebaja sus requisitos por referencia a los mínimos exigidos a los hoteles, pudiendo además ocupar sólo una parte no independiente de un edificio.

Pensiones, que son los establecimientos de nivel inferior, por lo que el Anexo 3 rebaja sus requisitos por referencia a los exigidos a los hostales, pudiendo igualmente ocupar sólo una parte no independiente de un edificio. A diferencia de los hostales, pueden tener aseos o baños compartidos situados fuera de las unidades de alojamiento.

De lo anterior cabe extraer, como ya apuntamos, que a través de la clasificación por grupos se establece una diferenciación, entre hoteles y hoteles-apartamentos por un lado y hostales y pensiones por otro, basada en la ocupación y uso de la edificación. De tal manera que para los dos primeros se exige que la ocupación de la edificación por el establecimiento sea completa, lo que sumado a la referencia a la disponibilidad de accesos y, en su caso, ascensores y escaleras propios, remite a la voluntad del legislador de requerir para este tipo de establecimientos una edificación independiente, dedicada a un uso exclusivo turístico que permita que la gestión de la explotación sea autónoma y pueda tener una genuina

orientación turística, evitando posibles interferencias derivadas de una mescolanza de usos (TEYSSIERE, J. S., 2007, p. 104). Lo anterior no plantea problemas cuando el establecimiento se aloje en un bloque aislado o en un conjunto edificatorio delimitado (un complejo hotelero), en ambos casos de uso exclusivamente turístico. Pero sí puede plantearlos cuando el establecimiento pretenda ocupar sólo una parte de un edificio, especialmente si dicha ocupación parcial lo es en términos de verticalidad y otras plantas están destinadas a otros usos, supuestos en los que la “independización” del establecimiento no siempre será fácil de llevar a cabo, singularmente por la exigencia legal vigente (art. 43.1, a de la Ley de Turismo) de contar con ascensores y escaleras de uso exclusivo²².

Por contraste con lo anterior, los hostales y pensiones pueden compartir con otras actividades o usos la edificación. Así, por ejemplo, un hostel puede ocupar sólo la segunda planta de un edificio, compartiendo accesos con residentes en la tercera planta y con profesionales que tengan sus oficinas en la primera.

De otra parte, conviene apostillar que los hoteles-apartamentos son realmente hoteles, con sus mismos requisitos, solo diferenciándose de estos en las características de sus unidades de alojamiento, configurando cada una de ellas lo que en el lenguaje común se suele considerar un apartamento, de ahí su denominación.

Por último, se hace evidente que la clasificación en grupos, a través de las exigencias estructurales y de las características de sus instalaciones y servicios, apunta, de manera colateral, a criterios indicativos del nivel y cualidad de los establecimientos. Es por ello que a los hostales, en consideración de su menor nivel, se les rebajan las exigencias respecto a sus instalaciones y servicios requeridas para los hoteles y, correlativamente, a las pensiones se les rebajan las exigidas a los hostales.

²² Lo cual podría estar llevando a algunos responsables turísticos autonómicos –según se ha publicado por diversos medios al tiempo de redactar estas páginas– a plantearse la conveniencia de una modificación normativa que permitiese la ubicación de hoteles ocupando solo parte de las plantas de “rascacielos”, ante la demanda de ciertos proyectos singulares, que permitiría así un formato existente en otros lugares (son famosos los casos del *Ritz-Carlton* de Hong Kong o el *Armani Hotel* alojado en el edificio más alto del mundo, el *Burj Khalifa* de Dubai). En nuestra opinión, así como no parece apropiada la coexistencia con un uso residencial en estos casos de compartimentación vertical (por las distintas necesidades de turistas y residentes que pueden generar problemas de convivencia; vid. al respecto las reflexiones, referidas a zonas mixtas, de A. BLASCO ESTEVE (2002, p. 254), no apreciamos especiales obstáculos para que se permitiera la compatibilidad con otras actividades terciarias, especialmente la comercial e, incluso, la de oficinas, siempre que quedara asegurada la autonomía de gestión del establecimiento hotelero dentro del conjunto.

2.4. Categorías

El segundo elemento de la clasificación, la categoría, indica el nivel de calidad del establecimiento dentro de cada grupo. El símbolo que representa la categoría de los establecimientos hoteleros es la estrella.

La categoría es fijada atendiendo a la mayor o menor exigencia respecto a los requisitos estructurales y de las instalaciones, equipamientos y servicios, conforme a las especificaciones establecidas para cada nivel, dentro de cada grupo, en los correspondientes Anexos del DEH. Así, por ejemplo, se exigen unas anchuras mínimas crecientes a los pasillos de los hoteles según sean de una, dos, tres, cuatro o cinco estrellas. O, en relación con el servicio de habitaciones se establece que no es obligatorio en los hoteles de una y dos estrellas, mientras que sí lo es en los de tres, cuatro y cinco estrellas, debiendo estar operativo permanentemente en los de esta última categoría.

Teniendo en cuenta lo anterior:

Los *Hoteles* se clasifican en las categorías de una a cinco estrellas. Los hoteles de cinco estrellas podrán además obtener el calificativo añadido de “Gran Lujo” cuando presenten unas condiciones excepcionales en sus instalaciones, equipamiento y servicios.

Los *Hoteles-apartamentos* se clasifican en las categorías de una a cinco estrellas.

Los *Hostales* podrán ser clasificados en categorías de una o dos estrellas.

Las *Pensiones* tienen categoría única; es decir, en realidad carecen de clasificación a este respecto por lo que su símbolo identificativo no tiene estrella.

2.5. Modalidades

El DEH ha introducido un nuevo elemento en la clasificación de los establecimientos hoteleros al que ha denominado *modalidad*. Concretamente, el Decreto ha establecido la clasificación obligatoria de los establecimientos hoteleros, en función de su localización, en una de las siguientes modalidades: playa, ciudad, rural y carretera.

Es importante resaltar que el DEH no sólo introduce las modalidades²³ como criterio de diferenciación espacial de los establecimientos, sino que se sirve del mismo para incorporar ciertos parámetros de naturaleza urbanística vinculados a algunas de ellas, lo que permite calificarlo de novedoso (TEYSSIERE, J. S., 2004, p. 126-127).

La clasificación en cada una de las modalidades depende de la ubicación territorial del establecimiento, atendiendo a los siguientes criterios:

Serán clasificados en la modalidad de *playa* los establecimientos situados en: La Zona de Influencia del Litoral, que comprende una franja de como mínimo 500 metros de profundidad, medida a partir del límite interior de la ribera del mar y paralela a dicha línea, que puede ser ampliada por determinación del Plan General de Ordenación Urbana de un municipio costero.

Otra franja de 500 metros detrás de la Zona de Influencia del Litoral, siempre que la vía de acceso a la playa no supere los 1.500 metros. La anchura de esta segunda franja podrá ser reducida o ampliada por la Consejería de Turismo en relación con determinados espacios (por ejemplo, en recintos portuarios o zonas protegidas).

La modalidad *ciudad* incluye los establecimientos que no estén ubicados en la zona arriba descrita para los de playa, y que se sitúen en suelo clasificado como urbano, urbanizable ordenado o urbanizable sectorizado.

La modalidad *rural* afecta a los establecimientos que, no estando ubicados en la zona descrita para los de playa, estén situados en el medio rural. Se considera medio rural, a estos efectos, aquel espacio en el que predominantemente se desarrollan actividades agrícolas, forestales o ganaderas, con las acotaciones negativas recogidas en el artículo 3 del Decreto 20/2002, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, que exceptúa de dicha consideración: a) las zonas de protección de las carreteras y sus áreas y zonas de servicio; b) los núcleos de población de más de veinte mil habitantes; c) las zonas próximas a industrias, vertederos o actividades que provoquen efectos contaminantes, ruidos o molestias que puedan afectar a los turistas.

²³ Según S. FERNÁNDEZ RAMOS (2008, p. 236), su introducción “respondió a una sugerencia formulada en el Plan General de Turismo de Andalucía, aprobado por Decreto 340/2003, de 9 de diciembre, de diferenciar varios destinos turísticos genéricos en función de determinados espacios turísticos (turismo de sol y playa, turismo de ciudad, turismo rural)”.

Por su parte, la modalidad de carretera se aplica a los establecimientos situados en las áreas o zonas de servicio de las carreteras y también a aquellos que se ubiquen en los Centros o Estaciones de Transporte de Mercancías.

En cuanto a las reglas de aplicación de los criterios expuestos, cuando un establecimiento hotelero se ubique en el espacio descrito en la letra a) anterior se clasificará obligatoriamente en la modalidad playa.

En los restantes casos, cada establecimiento se clasificará en la modalidad de ciudad, rural o carretera que le corresponda, conforme a los criterios expuestos en las letras b), c) o d) anteriores.

No obstante, si un establecimiento reúne las condiciones de más de una de estas tres últimas, el empresario podrá elegir la modalidad en la que quiere ser clasificado, indicándolo así en el procedimiento de inscripción en el RTA (ej. un establecimiento emplazado en suelo urbano en una población de menos de veinte mil habitantes, localizada en el medio rural, puede solicitar ser clasificado como ciudad o como rural). En estos casos, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.3 DEH, el establecimiento podrá promocionarse en cualquiera de las modalidades cuyos requisitos cumpla.

Conviene resaltar, sin embargo, que la clasificación por modalidades establecida en la normativa andaluza no tiene sólo una finalidad informativa –de por sí muy útil para los usuarios–, sino que lleva anudada la necesidad de cumplimiento de unos requisitos de naturaleza urbanística, en ciertos casos y circunstancias, además de otros requisitos de infraestructura, vinculados a determinadas modalidades.

Así, para los nuevos establecimientos de playa que se vayan a ubicar en suelo urbano no consolidado, urbanizable ordenado o urbanizable sectorizado, se establece la necesidad para el empresario promotor de disponer de 110 m² de parcela neta para la construcción de cada unidad de alojamiento, cualquiera que sea la categoría pretendida²⁴. Dicho de otro modo, la exigencia de una *ratio* de 110 m² de parcela neta por unidad de alojamiento supone limitar el número máximo de unidades que dicho empresario puede implantar en función de la superficie del solar de que disponga (ej. si el promotor dispone de una parcela de 10.000 m², podrá implantar un máximo de 90 unidades de alojamiento, como resultado de dividir 10.000 entre 110, despreciando los decimales). Conviene apuntar que

²⁴ En la redacción inicial del DEH esta *ratio* se elevaba a 150 m² de parcela neta por unidad de alojamiento en el caso de los hoteles cinco estrellas “Gran Lujo”, exigencia posteriormente suprimida por el Decreto 80/2010, de 30 de marzo.

no tienen que cumplir el requisito anterior los establecimientos situados en suelo urbano consolidado, debido a las dificultades que en dicho supuesto entrañaría su cumplimiento.

La implantación de los parámetros descritos tiene como antecedentes determinadas medidas adoptadas previamente desde la propia legislación sectorial turística de las Comunidades Autónomas de las Islas Baleares y de Canarias, estableciendo disposiciones de clara naturaleza urbanística. Concretamente, fue la legislación balear la pionera en nuestro país en desplegar técnicas en la indicada dirección, desde que, a través de los denominados Decretos *Cladera* I (1984) y II (1987), se estableció en dicha Comunidad la llamada *ratio turística* mínima de 60 metros cuadrados de suelo edificable por plaza turística, posteriormente recogida por las sucesivas leyes turísticas de dicha Comunidad²⁵. Como ha apuntado BLASCO ESTEVE, con ello se cumple una doble finalidad: *a)* por una parte se introduce un requisito de calidad dirigido a proporcionar una mayor amplitud en las instalaciones hoteleras; *b)* de otra, supone un instrumento que contribuye a la limitación de la densidad de población en las zonas de uso predominantemente turístico, por lo que no se trata únicamente de un parámetro turístico, sino también un parámetro de naturaleza urbanística (ESTEVE, A. B., 2002, p. 241-243),²⁶ pero de un parámetro dispuesto desde la normativa sectorial turística, conviene subrayar. En la senda de la legislación balear, en Canarias se estableció la misma técnica, bajo la denominación de *estándar mínimo de densidad* del suelo turístico (RINCÓN, J. S., 2002, p. 302-314), por la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo, desarrollada por el relevante Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regularon los estándares aplicables a la urbanización turística, que estableció un estándar mínimo de densidad del suelo turístico de 60 metros cuadrados de superficie neta de parcela por plaza²⁷.

²⁵ Posteriormente, los Planes Insulares de las distintas islas han elevado frecuentemente los parámetros aludidos en relación con determinadas zonas turísticas. Sobre este tema vid. el detallado trabajo de J. M. SOCÍAS CAMACHO (2001, p. 140).

²⁶ Vid. también las consideraciones al respecto de J. M. SOCÍAS CAMACHO, *La ordenación de las zonas turísticas.*, cit., 2001, p. 140.

²⁷ En realidad, ya en 1991 el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote había establecido un estándar de 50 m² limitado a determinados tipos de alojamientos. Con posterioridad, los distintos Planes insulares frecuentemente han establecido parámetros más elevados. Vid. sobre el particular J. SOLA TEYSSIERE, *Ordenación Territorial y Urbanística de las Zonas Turísticas*, 2ª edición, Ed. Instituto Andaluz de Administración Pública, Sevilla, 2007, págs. 178 ss.

Conviene señalar, no obstante, que los parámetros introducidos por la normativa andaluza son de corte similar pero no idénticos a los descritos, pues a diferencia de los de Baleares y Canarias, el segundo elemento de la proporción en el DEH es la unidad de alojamiento y no la plaza turística. De esta forma si estableciéramos una comparación semejable (en base a unidades de alojamiento de dos plazas)²⁸, la *ratio* en Andalucía sería de 55 m² por plaza turística, algo inferior a la mínima de los archipiélagos y bastante inferior a la que suelen establecer los planes insulares. Diferencia que, desde luego, parece justificada por la especial necesidad de contención de la densidad del uso turístico en los territorios insulares, sometidos a una fuerte presión turística.

Junto a la *ratio* de parcela, se exige también a los establecimientos de playa que cuenten con piscina, estableciendo el Anexo 5 sus dimensiones, en función de su categoría y capacidad de alojamiento. Y asimismo deben de disponer de aparcamientos, en una proporción mínima de una plaza por cada dos unidades de alojamiento, así como de zona ajardinada.

La aplicación del parámetro de superficie –junto a la exigencia de estos otros equipamientos– supone la promoción en la práctica de establecimientos de mayor categoría y calidad en las zonas costeras. Nótese que se trata de un requerimiento muy gravoso para el sector, en tanto reduce el aprovechamiento de unos suelos ya de por sí muy costosos, lo que provoca el alargamiento de los plazos de retorno de la inversión. Ello fuerza a la implantación de establecimientos de categoría alta, que potencialmente tienen mayores posibilidades de obtener un margen de rentabilidad más elevado, acortando así dichos plazos. Y dificulta, en la práctica, la implantación de establecimientos de inferior categoría y de los grupos de menor calidad.

Desde una óptica más amplia, las exigencias descritas conllevan también un componente de mejora medioambiental de los destinos costeros, en cuanto coadyuvan a limitar la formación del denominado efecto “pantalla” arquitectónica, debido a la necesidad de dejar huecos sin construcción dentro de las parcelas hoteleras destinados a actividades recreativas como piscinas, zonas ajardinadas o, frecuentemente, a

²⁸ La construcción de establecimientos dotados de unidades de alojamiento de mayor capacidad en Andalucía podría contribuir a paliar así, parcialmente, los rigores de la *ratio* de parcela, siempre que el empresario considerara operativo el formato. Quizás tenga alguna relación con ello el que, más recientemente, la Orden de 16 de diciembre de 2013 haya modificado el Anexo 1 del DEH para acometer “la regulación de las unidades de alojamiento triples y cuádruples en todos los grupos de establecimientos hoteleros haciendo más competitivo este tipo de alojamiento a nivel nacional e internacional”.

instalaciones deportivas (MÁRQUEZ, A. R., 2013, p. 150-154). Se trata de medidas, por tanto, que pueden contribuir a frenar la densidad edificatoria así como a la mejora de la calidad del paisaje litoral y, por ende, del recurso turístico; eso sí, con un alto coste para las empresas del sector.

Adicionalmente, el DEH también dispone que los establecimientos de playa o rurales ubicados en suelo no urbanizable tienen que cumplir asimismo un parámetro de superficie además de un requisito de unidad parcelaria mínima para su edificación. Concretamente, la parcela deberá tener un mínimo de 30.000 m² y además tiene que cumplir una *ratio* de 300 m² de parcela por unidad de alojamiento (ej. si se dispone de una parcela de 35.000 m², se podrán implantar un máximo de 116 unidades de alojamiento)²⁹. Conviene recordar aquí que en determinados supuestos es posible la implantación de un establecimiento hotelero en suelo clasificado como no urbanizable a través de un procedimiento específico previsto en la normativa urbanística sobre “Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable” (artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Como regla general, quedan exentos del cumplimiento de los requisitos estudiados en este epígrafe aquellos supuestos en los que se lleve a cabo la rehabilitación o reforma de un edificio ya existente para adaptarlo a su uso hotelero manteniendo su estructura y su apariencia exterior por exigencias del planeamiento urbanístico, así como los establecimientos inscritos en el RTA con anterioridad a la entrada en vigor del DEH.

Por otra parte, conviene apuntar que el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, dispone que los establecimientos hoteleros rurales deben: a) estar en una sola edificación; b) no superar las tres plantas de altura; c) adecuarse a las características constructivas de la comarca de emplazamiento; d) estar dotados de zonas ajardinadas o patio interior, salvo los ubicados en núcleo principal de población. La exigencia de estos requisitos está igualmente relacionada con objetivos de mantenimiento y mejora de la sostenibilidad medioambiental de los destinos rurales.

2.6. Especialidades

²⁹ En la redacción inicial del DEH se establecía también una *ratio* de 150 m² de parcela neta por unidad de alojamiento para el caso de los hoteles modalidad de carretera, posteriormente suprimida.

Junto a los tres elementos obligatorios estudiados, los establecimientos hoteleros podrán, con carácter voluntario, solicitar su clasificación en una determinada especialidad de entre las relacionadas en el Anexo 6 del DEH.

Dichas especialidades aparecen definidas atendiendo a criterios tales como las características arquitectónicas de los edificios, los servicios prestados o la tipología de la demanda a la que se dirijan los servicios. Como ha señalado GAMERO CASADO (2008, p. 333), “con el reconocimiento de una concreta especialidad el establecimiento pretende significarse por un rasgo característico que cualifica su oferta de servicios frente a la competencia”, poniéndolo en valor a través de su acción promocional y facilitando su visualización por los usuarios el hecho de la incorporación de la especialidad a los distintivos del establecimiento. Desde la óptica de la política turística, se considera que la especialización coadyuva a potenciar determinados segmentos de turismo, por lo que su reconocimiento puede suponer la inclusión del establecimiento en alguno de los Programas de Turismos Específicos previstos en el artículo 16 de la Ley de Turismo.

El anexo 6 del DEH recoge una variedad de posibles especialidades sistematizándolas a través del binomio especialidades vinculadas necesariamente a una modalidad y aquellas no vinculadas necesariamente a una modalidad.

A) En las especialidades vinculadas necesariamente a una modalidad distingue, a su vez, entre:

a) Una especialidad vinculada a la modalidad de carretera, que es el caso de los moteles.

b) Tres especialidades vinculadas a la modalidad rural: albergues, establecimientos de montaña y establecimientos de naturaleza.

B) Entre las especialidades no vinculadas necesariamente a una modalidad contempla seis clases de establecimientos:

a) Deportivos.

b) Familiares.

c) Gastronómicos

d) Congresos y negocios.

e) Monumentos

f) Albergues turísticos.

Esta última especialidad ha sido recientemente introducida a través de la Orden de 16 de diciembre de 2013, que modifica varios anexos del DEH, y parece que viene a dotar de regulación en Andalucía al formato de alojamiento conocido internacionalmente como “*Hostel*”, ante las demandas de cierto sector.

Por su parte, el Decreto de Turismo en el Medio Rural, anteriormente mencionado, recoge una serie de especialidades aplicables a los establecimientos situados en el medio rural, tales como agroturismo, aulas de naturaleza, casa molino, casa cueva, cortijo, hacienda o granja-escuela.

3. Requisitos estructurales de los establecimientos

3.1. Requisitos comunes de infraestructura, seguridad y medio ambiente

Además de los requisitos de naturaleza específicamente turística que se estudiarán en el siguiente epígrafe, la implantación de los establecimientos de alojamiento debe cumplir ciertas condiciones dispuestas en normas relativas a otros objetos materiales, que suelen resultar de aplicación común y general a buena parte de los establecimientos de acceso público. Se trata de normas de carácter transversal que tienden a garantizar intereses generales básicos como la seguridad, la salud, el medio ambiente o la accesibilidad de las personas con discapacidad. Los establecimientos de alojamiento quedan pues sujetos a un régimen normativo multidisciplinar, del que sólo haremos una somera descripción, destacando aquellas normativas que potencialmente pudieran tener una mayor incidencia en su ámbito funcional, como son las relativas a:

A) La propia edificación e infraestructuras, atendiendo al planeamiento urbanístico de cada localidad y a las normas técnicas generales de la edificación que resulten de aplicación en cada caso, según las características constructivas de cada establecimiento³⁰.

³⁰ La enumeración in extenso de la normativa de aplicación a la materia descrita desborda el objetivo de estas páginas. Baste destacar la relevancia en este ámbito, en la vertiente urbanística, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su normativa de desarrollo, junto al plan urbanístico específico que vincule al suelo donde se ubique el establecimiento; y en el aspecto edificatorio, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y sus disposiciones de desarrollo.

B) La seguridad de las instalaciones, especialmente en relación con la prevención y protección contra incendios. En la tramitación de las licencias municipales referidas a establecimientos de alojamiento cobra una importancia singular el informe sobre seguridad y protección contra incendios.³¹ Una vez en funcionamiento, los establecimientos deben establecer un Plan de Autoprotección que analice los posibles riesgos e incluya un plan de emergencia con instrucciones a seguir en el caso de situaciones de peligro o alarma. Una parte de la documentación de dicho Plan habrá de estar a disposición de los Servicios de Emergencia en un buzón situado visiblemente en la recepción. Por su parte, el personal del establecimiento deberá recibir instrucción adecuada acerca de las medidas a adoptar en caso de emergencia.

C) Las condiciones de salubridad e higiénico-sanitarias de las instalaciones, de especial relevancia en los casos, frecuentes, en que los establecimientos presten servicios de restauración o que dispongan de piscinas. Corresponde a la Administración sanitaria regional establecer normas y directrices para el control y la inspección de las condiciones higiénico-sanitarias de los locales en los que se desarrolle una convivencia colectiva, mientras que se atribuye a los Ayuntamientos el control sanitario de edificios de convivencia humana, tales como los hoteles, los campamentos turísticos, así como las saunas y centros de alimentación. Por otra parte, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, contempla la necesidad por parte de los promotores de actividades y obras sometidas a algún tipo de control ambiental –entre las que se encuentran los establecimientos de alojamiento turístico– de presentar una valoración de impacto en la salud del proyecto al solicitar su autorización. Además, señala la obligatoriedad de un informe de evaluación de impacto en la salud, emitido por la Consejería competente en la materia, en los procedimientos de autorización de dichas actividades y obras.

D) El posible impacto medioambiental del proyecto, para lo que hay que atender a los instrumentos de prevención y control ambiental previstos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía. En lo que respecta a los establecimientos de alojamiento turístico, sólo los campings y los complejos hoteleros en suelo no urbanizable

³¹ En este aspecto debe tenerse presente lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que aprueba el Código Técnico de la Edificación. Conviene también señalar que, a nivel europeo, existe una Recomendación del Consejo 86/666/CEE, de 22 de diciembre de 1986, relativa a la seguridad de los hoteles existentes contra los riesgos de incendio.

requieren de una “autorización ambiental unificada” por parte de la Consejería competente en materia de medio ambiente. Mientras que para el resto de establecimientos de alojamiento, así como las posibles instalaciones en los mismos de restaurantes, cafeterías o servicio de bar, se requiere únicamente una “calificación medioambiental” favorable, adoptada por el propio Ayuntamiento en la tramitación del procedimiento de concesión de la licencia municipal correspondiente. Por otra parte, en relación con las posibles instalaciones o equipamientos mecánicos de los establecimientos potencialmente generadores de ruidos, han de tenerse presentes las especificaciones técnicas contenidas en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, que aprueba el Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía³².

E) Las medidas relativas a la accesibilidad, evitando barreras y obstáculos que imposibiliten la libre circulación de personas con discapacidad. El Decreto 293/2009, de 7 de julio, que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, establece las disposiciones generales de adaptación de accesos y espacios de uso colectivo así como, muy detalladamente, el número y condiciones de las unidades de alojamiento accesibles de las que deben de disponer los establecimientos de alojamiento en proporción a su capacidad. En concreto, los establecimientos deben contar con unidades de alojamiento adaptadas a personas con discapacidad, en la siguiente proporción: *a)* una unidad de alojamiento adaptada en establecimientos de hasta 75 unidades; *b)* dos unidades adaptadas en establecimientos de 76 a 150 unidades; *c)* tres unidades adaptadas en establecimientos de 151 a 300 unidades; *d)* en los establecimientos de más de 300 unidades de alojamiento se añadirá a las tres unidades mencionadas una unidad más por cada fracción de 100.

F) Los establecimientos deberán asegurar las necesidades de consumo de agua potable durante un mínimo de dos días, disponiendo para ello de depósitos con capacidad mínima de 100 litros por plaza y día cuando el suministro proceda de la red de abastecimiento municipal, o de 200 litros en otro caso. Deberán asimismo disponerse los mecanismos necesarios para

² Téngase presente que el artículo 71.8 de la Ley de Turismo califica como infracción grave “no evitar la generación de ruidos propios del establecimiento de alojamiento que impidan la tranquilidad de las personas usuarias”.

minimizar el gasto de agua. En caso de que se utilice agua no potable en fuentes o riego, deberá informarse de tal circunstancia en el lugar adecuado.

G) Por su parte, los hoteles y hoteles-apartamentos que cuenten con más de 40 unidades de alojamiento habrán de disponer de una instalación que permita la utilización de aguas regeneradas para dar servicio a los inodoros y, caso de contar con jardinería, también para dar servicio al sistema de riego, cuando exista una red municipal específica para tales aguas. En todo caso, los hoteles y hoteles-apartamentos ubicados en el ámbito territorial de la modalidad de playa, que tengan más de 100 unidades de alojamiento, deberán de disponer de una instalación que permita la utilización de aguas regeneradas para inodoros y riego.

La verificación del cumplimiento de los requisitos de aplicación a los establecimientos de alojamiento, derivados de las normativas relacionadas, se canaliza a través de una actuación administrativa de control preventivo cuyo protagonismo es de los Ayuntamientos en cuyo término municipal pretendan instalarse, que son los que tienen atribuida la competencia para tramitar y resolver sobre las licencias requeridas para estas situaciones. De esta forma, en los supuestos de construcción de un edificio o de reforma de uno preexistente destinado a alojar un establecimiento de alojamiento turístico, el promotor deberá solicitar la preceptiva licencia de obras presentando para ello, como elemento principal, un proyecto técnico que habrá de tener en cuenta los requerimientos aludidos. Corresponde al Ayuntamiento verificar la adecuación del mismo a la ordenación urbanística de aplicación al solar de ubicación así como a la normativa técnica relativa a la seguridad, accesibilidad y calidad de la edificación proyectada; todo ello conforme al procedimiento establecido en la correspondiente Ordenanza municipal, que suele incluir la emisión de los correspondientes informes técnicos en su instrucción (informe urbanístico, de seguridad y protección contra incendios, etc.). Una vez concluida la obra, el promotor deberá solicitar del Ayuntamiento la licencia de ocupación o utilización, que tiene por objeto la acreditación de que la ejecución se ha llevado a cabo de conformidad con las condiciones de la licencia de obras previamente concedida. Finalmente –o, en ciertos casos, de manera simultánea a la tramitación de la anterior–, la puesta en funcionamiento de la instalación suele condicionarse a la obtención de una licencia de actividad o de apertura, al margen de los supuestos en que los Ayuntamientos puedan haber decidido

la sustitución de dichas licencias por la presentación de una declaración responsable, para actividades consideradas de bajo impacto.

Es de hacer notar, que los titulares de los establecimientos turísticos están obligados al mantenimiento permanente de las condiciones iniciales de las instalaciones cuyo cumplimiento determinó la concesión de la licencia. Los Ayuntamientos tienen obviamente atribuida la competencia de supervisión de los requisitos aludidos, que se podrá traducir en visitas de inspección periódicas realizadas por su personal.

3.2. Requisitos específicos en función del grupo y categoría

Junto a los requisitos comunes y a los vinculados a la modalidad y especialidad, ya examinados, en los anexos del DEH³³ se establecen muy pormenorizadamente los requisitos específicos que deben de reunir los establecimientos, dependiendo del grupo y en función de la categoría dentro de cada grupo. En concreto, los cuatro primeros anexos establecen, respectivamente, los requisitos exigibles a los hoteles, hostales, pensiones y a los hoteles-apartamentos, por este orden.

Tomando como referente el Anexo 1 –“Requisitos Mínimos Específicos para el Grupo de Hoteles”– por tratarse del más completo, cabe sistematizar su contenido en tres grandes apartados:

A) Por una parte, se establecen los requerimientos estructurales que habrán de ser tenidos en cuenta por los técnicos correspondientes en el proyecto de diseño del edificio que ha de acoger el establecimiento hotelero. Para ello se han contemplado por separado cuatro zonas significativas en los edificios destinados al alojamiento hotelero especificando a su vez, dentro de cada una de ellas, los requisitos que han de cumplir las distintas áreas o elementos de las mismas en función de la categoría del hotel. Las zonas y áreas o elementos objeto de atención son las siguientes:

Zona de comunicaciones, que incluye la determinación de los requisitos de los accesos, vestíbulos, pasillos y escaleras.

Zona de usuarios, que fija las condiciones de las unidades de alojamiento y sus baños, de los aseos generales, y de los comedores y salones.

³ Modificados por Orden de 11 de noviembre de 2016 (BOJA de 17 de noviembre de 2016).

Zona de servicios, que atiende a las exigencias de los oficios de plantas y del depósito de equipaje.

Zona de aparcamiento o garaje.

Para cada uno de los elementos descritos se van estableciendo requisitos que pueden ser comunes para todos los hoteles (viniendo entonces normalmente establecidos en un texto) o que varían en función de la categoría (expresándose gráficamente en unas tablas).

Así, por ejemplo, respecto a las unidades de alojamiento se disponen como requisitos comunes a todas las categorías que:

Deben tener iluminación y ventilación directa al exterior o patio.

Deben de disponer de un sistema efectivo de oscurecimiento.

En las unidades con mansardas o techos abuhardillados, el 60% de su superficie tendrá, al menos, la altura indicada en la tabla reproducida más abajo y el resto será superior a 1,50 metros.

En el cómputo de la superficie mínima preceptiva de los dormitorios no se incluirán las correspondientes a los salones y baños, pero sí se incluirá la superficie de los armarios, empotrados o no, hasta un máximo del 15% de la superficie de las unidades.

Para que una unidad de alojamiento pueda ser considerada como «habitación con terraza» la superficie de la unidad deberá ser la mínima establecida para cada categoría, computándose separadamente la superficie de la terraza, cuya anchura mínima será de 1,30 metros.

Mientras que la dimensión exigida a las unidades de alojamiento varía en función de la categoría, recogándose las superficies mínimas en la siguiente tabla:

Dimensiones mínimas en unidades de alojamiento según la categoría	5*	4*	3*	2*	1*
Triples	22 m2	20 m2	19 m2	18 m2	15 m2
Cuádruples	26 m2	24 m2	23 m2	21 m2	18 m2

Individuales	10 m ²	9 m ²	8 m ²	7 m ²	7 m ²
Dobles	17 m ²	16 m ²	15 m ²	14 m ²	12 m ²
Suite Junior	29 m ²	26 m ²	25 m ²	23 m ²	20 m ²

B) De otro lado, el anexo examinado establece una serie de requerimientos en relación con las instalaciones del establecimiento, como son las referidas a la climatización, la instalación telefónica o la de Internet³⁴. Igualmente se reproduce aquí el mismo esquema de determinación de unas exigencias comunes junto a otras que varían en función de la categoría del hotel, ilustrándose estas últimas en las correspondientes tablas. Por ejemplo, en relación con las instalaciones de “climatización, calefacción, refrigeración y agua caliente”, son requisitos comunes a todas las categorías el disponer de calefacción, refrigeración y agua caliente en todas las dependencias destinadas a los usuarios, incluidas las unidades de alojamiento, dispensándose a los hoteles que sólo abran en temporada de invierno de la instalación de refrigeración y a los que solamente abran en temporada de verano de la de calefacción. Mientras que la instalación de climatización se exige o no en función de la categoría, como se visualiza en la siguiente tabla:

Categorías	5*	4*	3*	2*	1*
Climatización en unidades alojamiento	Sí	Sí	No	No	No

⁴ Las exigencias mínimas del DEH sobre Internet han quedado claramente obsoletas debido a la velocidad de los avances en la materia y su abaratamiento, siendo sobrepasadas actualmente por cualquier establecimiento con una mínima inversión (ej. instalación de wifi).

Climatización en unidades de uso común	Sí	Sí	Sí	No	No
---	----	----	----	----	----

C) En tercer lugar, se incluyen las condiciones de los servicios que han de ser prestados en cada establecimiento, según sean comunes o en función de su categoría. De esta manera, se regulan los servicios de recepción y consejería, limpieza, atención en las habitaciones, restauración, lavandería, sanitarios, seguridad o mantenimiento. Así, por ejemplo, mientras que en todos los establecimientos el servicio de limpieza deberá realizarse con la frecuencia necesaria y, al menos, una vez al día, las exigencias sobre el servicio de habitaciones varían en función de la categoría:

Categorías	5*	4*	3*	2*	1*
Servicio habitaciones	24 h/día	Sí	Sí	No	No

Por lo que hace a los Hostales, el Anexo 2 establece los requisitos mínimos específicos para este grupo por referencia a los contenidos del Anexo 1, minorando sus exigencias e incluso, eximiendo del cumplimiento de algunas de ellas a estos establecimientos, por lo general, más modestos.

Por su parte, el Anexo 3 determina que a las Pensiones les son de aplicación los requisitos comunes establecidos en el Anexo 2 con las salvedades y peculiaridades que se indican en la correspondiente tabla. El examen de la misma permite comprobar que, en términos generales, a estos establecimientos se les exigen similares condiciones que a los hostales de una estrella salvo, quizás como detalle más significativo, la posibilidad de disponer de aseos compartidos.

Por último, en lo que respecta a los Hoteles-apartamentos, como ya se explicó, tienen que cumplir los requisitos propios de los hoteles y además otros requisitos comunes y específicos en función de la categoría dispuestos

particularmente para ellos en el Anexo 4, que están centrados en las especiales características que tienen que reunir las unidades de alojamiento de este grupo de establecimientos (cocinas, equipamientos, proporción baños/capacidad, salón-comedor).

3.3. Exenciones o dispensas

El estricto cumplimiento de todos los requisitos dispuestos para obtener una determinada clasificación, según el régimen descrito, puede resultar en ocasiones dificultoso desde el punto de vista técnico, o incluso imposible bajo determinadas circunstancias, so pena de que su ejecución podría vulnerar otras normativas sectoriales. Piénsese, por ejemplo, en el supuesto de que el establecimiento se pretenda implantar en un edificio que estuviera afectado por el régimen de protección de la legislación sobre patrimonio histórico, quedando condicionada en consecuencia su reforma y no pudiendo cumplir con alguno de los requisitos establecidos en el DEH. La imposibilidad de actuar sobre algún elemento estructural en estos casos puede impedir alcanzar una determinada clasificación a determinados establecimientos que, en su conjunto, cumplen e incluso superan el nivel de exigencias dispuestas para obtener la misma.

Para atender a este tipo de situaciones indeseadas, fruto de un sistema de clasificación quizás excesivamente rígido, la legislación turística tradicionalmente (RAMOS, S. F., 2008, p. 237).³⁵ Ha previsto la posibilidad de que el promotor pueda solicitar a la administración competente en materia de turismo, de manera excepcional, la dispensa del cumplimiento de algunos de los requisitos establecidos.

No obstante, conviene destacar, por un lado, el mencionado carácter excepcional de las dispensas y, por otro, como criterio implícito, que estas no deben desvirtuar el mantenimiento del nivel general de calidad del conjunto del establecimiento, conforme a su clasificación (CASADO, E. G., 2008, p. 309-310).³⁶ A esto último, sin duda, contribuirá el que las medidas compensatorias previstas supongan la provisión de servicios adicionales a los exigidos para la clasificación pretendida. A lo anterior cabe añadir la

³⁵ Se trata asimismo de una previsión muy extendida en la legislación turística autonómica, como ha estudiado detenidamente C. SANZ DOMÍNGUEZ, cit., 2006, p. 186 ss.

³⁶ Cfr. en este sentido ver también C. SANZ DOMÍNGUEZ, cit., 2006, p. 188.

previsión de medidas compensatorias que puedan servir a otros intereses generales, como pueden ser los de ahorro energético y mejora medioambiental.

La Ley de Turismo de Andalucía contempla expresamente la posibilidad de que la Consejería de Turismo, excepcionalmente, exonere a un concreto establecimiento del cumplimiento de algunos de los requisitos exigidos para la obtención de una determinada clasificación (art. 33.2), dando así cobertura a la técnica de la, anteriormente llamada dispensa, ahora denominada exención.

La propia Ley remite a desarrollo reglamentario la determinación tanto de los supuestos como de los requisitos de la mencionada exención. Dicho desarrollo se ha concretado a través del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía (Decreto RTA). Al margen de las numerosas alusiones a la exención en la regulación de los diferentes trámites procedimentales, es en los artículos 18 y 19 de dicho Reglamento donde se establece la regulación sustantiva de la técnica en cuestión, ocupándose el primero de ellos de la delimitación de los supuestos y el segundo de los requisitos, lo que se completa con lo dispuesto en los nuevos Anexos 8 y 9 del DEH.³⁷

El sistema resultante permite reducir el margen de discrecionalidad que la doctrina mayoritariamente venía atribuyendo a este instrumento³⁸ y para su explicación es necesario atender al trinomio: A) supuestos de exención; B) requisitos dispensables; C) compensaciones.

A) El supuesto genérico necesario para plantear la exención es que el establecimiento se pretenda implantar en un inmueble preexistente o esté ya implantado y se pretenda su reclasificación.

A partir de ahí, se distinguen dos supuestos más específicos a los efectos de exigencia de sistemas de compensaciones diferentes:

³⁷ Añadidos al DEH por la Disposición final primera del propio Decreto RTA.

³⁸ Cfr., entre otros, C. SANZ SALLA, "Los sujetos del turismo: los establecimientos hoteleros y las empresas de alojamiento turístico de carácter no hotelero", en *Lecciones de Derecho del Turismo*, (Dir. R. García Macho y A. Recalde Castells), Tirant lo Blanch, Valencia, 2000, p. 88; M. M. CEBALLOS MARTÍN, *La regulación jurídica..*, cit., 2002, p. 124 (nota 115); C. SANZ DOMÍNGUEZ, cit., 2006, p. 187; E. GAMERO CASADO, cit., 2008, p. 309. S. FERNÁNDEZ RAMOS achacaba a la antigua regulación "la excesiva indeterminación de la previsión legal de uso de la dispensa", ob. cit., 2008, p. 238.

Que el inmueble de acogida esté protegido conforme a lo establecido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, que imposibilite el cumplimiento del requisito objeto de exención³⁹.

Que en la rehabilitación del inmueble de acogida (para nueva implantación o para reclasificación de establecimiento ya implantado) exista imposibilidad o dificultad técnica para cumplir el requisito objeto de exención.⁴⁰

B) No todo requisito resulta dispensable. Lógicamente no lo son los atinentes a medidas de seguridad, por ejemplo, o los relativos a instalaciones o a la prestación de servicios que nada tienen que ver con el supuesto de hecho explicado que, como se ha visto, está vinculado a limitaciones edificatorias (legales o técnicas). Teniendo en cuenta así el carácter restrictivo de las dispensas, es el nuevo Anexo 8 del DEH el que concreta los requisitos que pueden ser objeto de exención.

El único requisito, de entre los que anteriormente calificamos como comunes, cuya posible exención se contempla es el referido a la disposición de depósitos con capacidad mínima de 100 litros por plaza y día cuando el suministro proceda de la red de abastecimiento municipal, descrito supra.

Junto a ello, se fijan los requisitos “específicos” que pueden ser objeto de exención en relación con cada uno de los cuatro grupos de establecimientos hoteleros. Tomando como ejemplo ilustrativo el grupo hoteles hay, por ejemplo, un conjunto de requisitos dispensables relacionados con las superficies mínimas de las unidades de alojamiento o de sus baños o aseos para cuya aplicación, en buena parte de los casos, resulta necesario completarlo con las limitaciones establecidas en el artículo 19.3 del Decreto RTA. Esta última disposición condiciona la concesión de exenciones en materia de superficies a que el ochenta por ciento de dichas estancias “cumplan con la superficie mínima establecida para la categoría declarada y que el veinte por ciento restante cumpla con la superficie mínima establecida para, al menos, dos categorías inferiores a la declarada”. De esta forma, por ejemplo, se podría admitir que hasta el veinte por ciento de las habitaciones dobles de un hotel de cuatro estrellas tuvieran una superficie mínima de 14 m², que es la establecida para hoteles de dos estrellas. En caso de no existir dos categorías inferiores, por tratarse de un hotel de dos

³⁹ Lo que habrá de justificarse mediante acreditación del grado de protección emitida por el organismo con competencia en materia de Patrimonio Histórico.

⁴⁰ Lo que habrá de justificarse mediante informe de técnico competente.

estrellas, dicho veinte por ciento deberá cumplir con la superficie mínima establecida para la categoría de hotel de una estrella.

C) Las exenciones deben compensarse incorporando al establecimiento instalaciones u ofertando servicios adicionales a los que les corresponderían según la clasificación pretendida. El nuevo Anexo 9 del DEH establece el sistema de medidas compensatorias necesarias para la aceptación de la exención, conforme al siguiente esquema:

Para el supuesto de que el inmueble de acogida esté protegido conforme a lo establecido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, el establecimiento deberá implantar un mínimo de tres, de entre las siguientes medidas compensatorias:

1. Dotación interpretativa del edificio o del elemento con protección.
2. Vinculación a los recursos/rutas monumentales o ambientales del municipio.
3. Iluminación artística.
4. Suelos visión restos arqueológicos.
5. Información sobre museos/exposiciones/actividades de relevancia del municipio.
6. Difusión vía web sobre la historia del edificio o elementos del mismo y su recuperación.
7. Gestión visitas guiadas en museos y bienes del patrimonio histórico del municipio.

Para el supuesto de rehabilitación de un inmueble de acogida no protegido, el establecimiento deberá implantar al menos dos medidas por cada requisito objeto de exención de entre una lista de compensaciones denominadas “genéricas”, que incluye, entre otras:

1. Servicio de prensa nacional/extranjera en vestíbulos.
2. Canales internacionales.
3. Carta de almohadas o de colchones.
4. Duchas o bañeras de hidromasaje
5. Menús especiales (niños, celíacos, vegetarianos, hipocalóricos)
6. Tablets a disposición de clientes, etcétera.

Además de las anteriores, independientemente del número de requisitos objeto de exención, el establecimiento tendrá que implantar un

total de cinco compensaciones de entre las denominadas “medioambientales”, que son:

1. Sistema de ahorro de consumo de agua (doble vaciado en WC, aireadores en grifos, grifos termoestáticos).
2. Instalación para el uso de aguas regeneradas para servicios inodoros y en su caso para riego.
3. Sistema automáticos de cese de suministro eléctrico en unidades de alojamiento.
4. Control de iluminación por sensores de presencia.
5. Reguladores de potencia.
6. Control de iluminación exterior mediante sistemas automáticos de detección del grado de luz.
7. Iluminación exterior mediante sistemas solares.
8. Uso de energía solar para suministro de agua caliente.
9. Bombillas de ahorro de consumo.
10. Sistema de riegos automáticos por goteo subterráneo.
11. Reciclado de aguas para riego de jardines.
12. Recogida selectiva de residuos.
13. Recogida selectiva de residuos de acceso a clientes (incluido pilas y baterías).
14. Sistema de salinización electrónica de piscinas (reducción uso cloros).
15. Sistema de filtrado de aguas alternativos (arenas).
16. Certificaciones medioambientales y/o eficiencia energética.

Como se habrá podido comprobar, para el supuesto de inmuebles protegidos no se concretan cuantos requisitos pueden ser objeto de exención en base al establecimiento de tres medidas compensatorias que, por otra parte, parecen livianas y presentan escaso carácter compensatorio del nivel de calidad exigible conforme a la clasificación. Se entiende que la intención haya sido facilitar el enclave de establecimientos en edificios protegidos, en el entendimiento de que ello constituye un valor añadido en si mismo, pero el régimen de exención resultante adolece de una excesiva indeterminación.

Por el contrario, el sistema establecido para el supuesto de inmuebles no protegidos parece mejor ajustado al objetivo de establecer un régimen de exención con más elementos reglados, con su doble exigencia de dos

medidas genéricas (que suponen servicios adicionales del concreto establecimiento) por cada requisito, más las cinco medidas de mejora medioambiental de las instalaciones, que suponen más bien compensaciones vinculadas al servicio de intereses generales relevantes.

Referencias

AA.VV, **Derecho de las actividades turísticas**, (Coord. R. Pérez Guerra), ed. UOC, Barcelona, 2006.

BLANQUER CRIADO, D., “¿Ordenación o desordenación del turismo?”, **Documentación Administrativa**, núm. 259-260, 2001.

BLANQUER CRIADO, D. “La ordenación jurídica de la calidad del turismo”, en ob. col. **El Derecho Administrativo en el umbral del siglo XXI**, homenaje al Profesor Dr. D. Ramón Martín Mateo, Tomo III, (Coord. F. Sosa Wagner), ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2000.

BLANQUER CRIADO, D. **Derecho del Turismo**, ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 1999.

BLASCO ESTEVE, A., “Planificación y gestión del territorio turístico de las Islas Baleares”, en ob. col. **Ordenación y gestión del territorio turístico**, (Dir. D. Blanquer Criado), ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2002.

CALLAN, R. J., “**Statutory hotel registration and grading: a review**”, *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, V. 6, núm. 3, 1994.

CEBALLOS MARTÍN, M. M., **La regulación jurídica de los establecimientos hoteleros**, ed. Marcial Pons, Madrid, 2002.

FERNÁNDEZ ÁLVAREZ, J., **Curso de Derecho Administrativo Turístico**, Tomo IV, Madrid, 1974.

FERNÁNDEZ RAMOS, S., “Régimen general de los servicios, establecimientos y empresas turísticas. La información turística. Los establecimientos de restauración”, en ob. col. **Estudios sobre el derecho andaluz del turismo**, (Dir. S. Fernández Ramos; Coord. J. M. Pérez Monguió y S. Prados Prados), ed. Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, Sevilla, 2008.

FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, C., **Derecho Administrativo del Turismo**, 6ª edición, ed. Marcial Pons, Madrid, 2013.

GAMERO CASADO, E., “Los establecimientos de alojamiento turístico”, en ob. col. **Estudios sobre el derecho andaluz del turismo**, (Dir. S. Fernández Ramos; Coord. J. M. Pérez Monguió y S. Prados Prados), ed. Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, Sevilla, 2008.

GUILLÉN CARAMÉS, J., “Algunos aspectos de la protección jurídica del turista”, **Revista Española de Derecho Administrativo**, núm. 115, 2002.

NÚÑEZ-SERRANO, J. A., TURRIÓN, J. y VELÁZQUEZ, F. J., “**Are stars a good indicator of hotel quality? Assymetric information and regulatory heterogeneity in Spain**”, *Rev. Tourism Management*, núm. 42, 2014.

PÉREZ FERNÁNDEZ, J. M., “Las empresas de alojamiento (I): hoteles, apartamentos turísticos y viviendas vacacionales”, en ob. col. **Derecho Público del Turismo**, (Dir. J. M. Pérez Fernández), ed. Thomson-Aranzadi, Navarra, 2004.

PÉREZ GUERRA, R., “La intervención administrativa en la clasificación de los establecimientos hoteleros: estudio comparativo en el Derecho turístico español”, **Documentación Administrativa**, núm. 259-260, 2001.

PÉREZ GUERRA, R. Y CEBALLOS MARTÍN, M., **La intervención administrativa en la clasificación de los establecimientos hoteleros**, ed. Comares, Granada, 2000.

PIERRET, F., **About hotel classification systems**, publicado el 9 de enero de 2013 en el foro UNWTO AGORA, disponible en <http://www2.unwto.or/en/agora>.

RAMALLO MIÑÁN, E. P., **Manual Básico del Derecho Turístico**, ed. Tecnos, Madrid, 2013.

ROMÁN MÁRQUEZ, A., “Los condicionamientos ambientales de los establecimientos de alojamiento turístico. Situación actual y propuestas para su mejora”, **Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente**, núm. 283, 2013.

SANZ DOMÍNGUEZ, C., “La autorización y clasificación de establecimientos hoteleros en el Ordenamiento Español”, **Revista Andaluza de Administración Pública**, núm. 62, 2006.

SANZ SALLA, C., “Los sujetos del turismo: los establecimientos hoteleros y las empresas de alojamiento turístico de carácter no hotelero”, en ob. col. **Lecciones de Derecho del Turismo**, (Dir. R. García Macho y A. Recalde Castells), ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2000.

SOCÍAS CAMACHO, J. M., **La ordenación de las zonas turísticas litorales**, ed. BOE, Madrid, 2001.

SOLA TEYSSIERE, J., "Hacia un sistema armonizado de clasificación hotelera", **Revista Andaluza de Administración Pública**, núm. 88, 2014.

SOLA TEYSSIERE, J. "Los establecimientos hoteleros", en ob. col. **Manual de Derecho Administrativo del Sector Turístico**, (Dir. S. Fernández Ramos; Coord. R. Pérez Guerra), ed. Tecnos, Madrid, 2013.

SOLA TEYSSIERE, J. **Ordenación Territorial y Urbanística de las Zonas Turísticas**, 2ª edición, ed. Instituto Andaluz de Administración Pública, Sevilla, 2007.

SOLA TEYSSIERE, J. "La necesidad de un tratamiento urbanístico diferenciado del suelo de uso turístico", **Revista de Urbanismo y Edificación**, núm. 15, 2007.

SOLA TEYSSIERE, J. "La ordenación del turismo y sus relaciones con la legislación de ordenación del territorio, del urbanismo y de la protección del medio ambiente", **Revista Andaluza de Administración Pública**, núm. 53, 2004.

SUAY RINCÓN, J., "Turismo y urbanismo: la ordenación turística del espacio. El caso de Canarias", ob. col. **Ordenación y gestión del territorio turístico**, (Dir. D. Blanquer Criado), Tirant lo Blanch, Valencia, 2002.

TUDELA ARANDA, J., "Los conceptos objetivos del Derecho del Turismo. Recurso turístico y actividad turística", **El derecho del turismo en el Estado autonómico**, (Dir. J. Tudela Aranda), ed. Cortes de Aragón, Zaragoza, 2008.

TUDELA ARANDA, J. "La problemática jurídica de la calidad turística", **Revista Aragonesa de Administración Pública**, núm. 23, 2003.
17.