

**LA COMERCIALIZACIÓN DE ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS.
“LICENCIAS”. TIPOS Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA DAR DE ALTA UNA
VIVIENDA EN EL REGISTRO TURÍSTICO**

Son establecimientos turísticos ubicados en **viviendas de carácter residencial**
No son verdaderas licencias.

Desde el mismo momento en que presenta DRIAT puede comercializarse.

Mediante la DRIAT se manifiesta que se cumplen los requisitos, que se dispone de la documentación que lo acredita y que se mantendrán mientras se ejerza la actividad.

Tipos de suelo:

Pueden ubicarse tanto en suelo urbano como en suelo rústico. Se prohíbe su ubicación en suelo rústico protegido.

En suelo rústico solo se permiten licencias para viviendas unifamiliares, prohibiéndose los plurifamiliares.

Tipos de viviendas a efectos de la normativa turística:

- **UNIFAMILIARES:** Viviendas únicas en parcela, ya sean aisladas, pareadas o entre medianeras.
- **PLURIFAMILIARES:** Viviendas que comparten parcela ya sea en el plano horizontal (adosados, pareados compartiendo parcela, viviendas aisladas compartiendo parcela) ya sea en el plano vertical (edificios de pisos, complejos de viviendas, dos viviendas una sobre la otra). No es indispensable que exista división horizontal.

Modalidades de licencia:

Dos son los tipos de licencias a que puede optar una vivienda según sea unifamiliar o plurifamiliar:

UNIFAMILIARES:

- **ETV365:**
 - Faculta para comercializar la vivienda durante todo el año.
 - No deben renovarse.
 - El precio de cada plaza es de 3.500.-€.

- Las plazas se adquieren en propiedad.
 - Las plazas pueden venderse
- **ETV60:**
- Faculta para comercializar la vivienda durante dos meses al año.
 - Debe tratarse de meses completos.
 - Solo uno de esos meses puede ser julio o agosto, no pudiendo elegirse ambos meses conjuntamente.
 - Los meses de comercialización pueden cambiarse cada año. El precio de cada plaza es de 291,67.-€ .
 - La duración de la licencia es de 5 años, debiendo renovarse trascurrido dicho plazo, pagando el precio íntegro de las plazas adquiridas.
 - Solo podrá optarse por esta modalidad cuando el propietario de la vivienda sea una persona física y esté empadronado en la misma.

PLURIFAMILIAR:

- **ETVPL365:**
- Faculta para comercializar la vivienda todo el año.
 - El precio de las plazas es de 875 euros por plaza.
 - La duración de la licencia es de 5 años
 - Debe renovarse trascurrido dicho plazo, pagando el precio íntegro de las plazas adquiridas.
 - Requiere autorización del vecino o los vecinos.
 - Si la autorización de los vecinos se revoca debe cesarse en la comercialización en el plazo de un año desde la revocación.
 - Las plazas no pueden transmitirse o venderse.
- **ETVPL60:** Igual para ETV365

Requisitos esenciales:

Con carácter general, los requisitos que debe cumplir un inmueble para poder obtener licencia son los siguientes:

1. Que se encuentren ubicadas en **zona apta**.
2. **Que no se haya impuesto sanción administrativa** firme por infracción urbanística grave o muy grave, salvo legalización de las obras ejecutadas sin licencia.
3. Que la vivienda **no se encuentre ubicada en suelo rústico protegido**.
4. **Que la vivienda tenga una antigüedad mínima de 5 años**. Además, el uso durante ese tiempo tendrá que haber sido residencial privado.
5. Que el **propietario no lo sea de 3 o más viviendas con licencias** turística
6. Que **exista cédula de habitabilidad en vigor**.
7. Solo podrán comercializarse viviendas que cuenten con **al menos un baño por cada 4 plazas**. En los casos de plazas que excedan el número de cuatro o de múltiplos de cuatro ya se exige un nuevo cuarto de baño.
8. Las viviendas comercializadas turísticamente deberán **tener contadores individuales de suministros** (electricidad, agua, gas) siempre y cuando se abastezcan de una red pública.
9. Si se trata de una vivienda PLURIFAMILIAR (sometida a propiedad horizontal o no), es necesaria la **autorización de la comunidad de propietarios o de/l los vecinos. Si es**
10. **Si se opta por la modalidad de vivienda habitual (ETV60 o ETVPL60), debe aportarse certificado de empadronamiento.**
11. Antes de proceder a su comercialización deberá suscribirse **Póliza de seguro por importe de 300.000 Euros con una franquicia máxima de 600 euros por siniestro** que cubra la responsabilidad civil por los daños corporales y materiales que puedan sufrir los usuarios de las viviendas durante su estancia.

12. Para viviendas plurifamiliares se requiere una certificación energética de F para viviendas anteriores a 31 de diciembre de 2007. Para las posteriores: calificación D

TRATÁNDOSE DE UNIFAMILIARES: Además de los requisitos anteriores, deberán observarse los siguientes:

Las viviendas que se den de alta para comercializar estancias turísticas deben velar por la preservación del paisaje tradicional y deben cumplir las condiciones mínimas de calidad.

En cuanto a las medidas de eficiencia energética en viviendas unifamiliares, estos deben cumplir las siguientes condiciones:

- Contar con aparatos de calefacción y / o refrigeración de eficiencia energética mínima A o equivalente.
- Tener una **calificación energética mínima** de clase C en edificaciones legalmente existentes a 31 de diciembre de 2007 y de clase B en edificaciones posteriores. Este requisito no es exigible a las viviendas legalmente excluidas del procedimiento de certificación energética y los de construcción tradicional anterior a 1956.
- Disponer de un sistema de generación de agua caliente sanitaria (ACS) mediante placas solares, siempre que sea técnica y normativamente posible, o con otras instalaciones alternativas de energías renovables. Las viviendas existentes a 31 de diciembre de 2007 han de alcanzar un mínimo del 50% de generación de ACS con energías renovables y las viviendas posteriores a la fecha han de alcanzar un mínimo del 70%.
- Disponer de una toma de corriente homologada para recargar vehículos libres de emisiones o bien justificar la existencia de un punto de recarga de acceso público en un radio de 500 metros.
- Deben estar conectados a la red de alcantarillado del núcleo o zona o, en su defecto, deben disponer de un sistema de recogida, tratamiento y evacuación o almacenamiento de aguas.

- En viviendas unifamiliares aisladas, deben disponer de sistemas de recogida y de almacenamiento de las aguas pluviales.

Procedimiento:

Comprende 3 fases.

1. En primer lugar, es necesario solicitar un certificado al ayuntamiento que acredite que la zona donde se encuentra la vivienda es apta para el alquiler vacacional. El coste depende de cada Ayuntamiento Oscila entre 12 y 110 euros.
2. En segundo lugar, una vez obtenido el certificado de zona apta, deberá tramitarse la compra de plazas ante la Conselleria de Turismo, acompañando la documentación necesaria.

Solo pueden comprarse las plazas indicadas en la cédula de habitabilidad. El precio de las plazas puede pagarse de una sola vez o fraccionarse en 5 pagos anuales sin intereses. El primer pago se efectúa por transferencia al tiempo de la compra de las plazas y los otros 4 pagos se domicilian en cuenta bancaria.

3. Una vez presentada la solicitud de compra de plazas y obtenido el certificado de compra de plazas.

Con dicho certificado, junto con la restante documentación, se deberá presentar la Solicitud de Licencia (DRIAT).

A partir de este momento la vivienda puede ser alquilada turísticamente.

Para más información pueden contactarnos al teléfono 971 728008 o en el mail info@illeslex.com