

Fecha de redacción: 11.02.2016

VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

REQUISITOS TÉCNICOS Y CONDICIONES

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, publicado en el BOJA de 11 de febrero 2016, surge de la necesidad de regular este tipo de servicio de alojamiento que se ha multiplicado en los últimos años y que, al no contar con regulación específica, debía asimilarse a otras categorías de alojamientos turísticos con requisitos que no son propios de los edificios de uso residencial privado que es lo que, por su forma de utilización, son las viviendas turísticas.

Es importante señalar que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos excluye de su aplicación "la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial".

En el caso de las viviendas turísticas, el Decreto 28/2016 regula el régimen de funcionamiento indicando que el documento entregado a cada usuario en la prestación del servicio tendrá consideración de contrato de servicio turístico.

La exclusión de la consideración de arrendamiento urbano tiene alguna otra repercusión, como es la innecesidad de entregar un certificado energético a los inquilinos.

Los plazos de entrada en vigor y adaptación de viviendas son los siguientes:

ENTRADA EN VIGOR	11 de mayo de 2016 (tres meses de la publicación oficial), salvo la modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, que entra en vigor al día siguiente de su publicación oficial.
Se establece un plazo de un año desde la entrada en vigor para la adaptación a la exigencia de que las viviendas turísticas cuenten con equipos fijos de refrigeración y calefacción, en los periodos de funcionamiento establecidos.	

En la presente nota técnica se resume el contenido del Decreto 28/2016 y se incluyen referencias de otras normativas a las viviendas turísticas.

DEFINICIÓN Y TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS TURÍSTICAS

VIVIENDAS QUE PUEDEN SER CONSIDERADAS COMO VIVIENDAS TURÍSTICAS	VIVIENDAS QUE NO PUEDEN SER CONSIDERADAS COMO VIVIENDAS TURÍSTICAS
<p>Viviendas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.</p> <p>Se entenderá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística, entendiéndose por tales las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan sin contraprestación económica. - Las viviendas contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria. - Las viviendas situadas en el medio rural (1). - Los conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no (2).

- (1) Se regularán por lo establecido en el artículo 48 de la Ley del Turismo de Andalucía y por el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.
- (2) Se regularán por lo establecido en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, que ha sido modificado por el Decreto 28/2016

Fecha de redacción: 11.02.2016

Se definen dos tipos de vivienda turística en función de forma de cesión:

- Vivienda turística completa: Viviendas cedidas en su totalidad. La capacidad máxima de las viviendas será de 15 plazas, salvo que la licencia de ocupación indique un número inferior, en cuyo caso se deberá respetar lo establecido en la licencia.
- Vivienda turística por habitaciones: Viviendas en las que reside la persona propietaria y en las que se cede una o varias habitaciones como servicio turístico de alojamiento. La capacidad total no podrá superar las 6 plazas.

Con independencia de los límites establecidos para cada tipo, en ambos casos no se podrá exceder las 4 plazas por habitación.

Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos. En el caso de no formalizar la declaración responsable, la actividad se considerará actividad clandestina estando tipificada dicha prestación como infracción grave por el artículo 71.1 de la *Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía* lo que puede suponer sanciones con multa de 2.001 a 18.000 euros. Como sanción accesoria podrá imponerse la suspensión del ejercicio de servicios turísticos, o la clausura temporal del establecimiento, en su caso, por un periodo inferior a seis meses.

REQUISITOS Y SERVICIOS COMUNES

Para que una vivienda pueda prestar servicios de alojamiento como vivienda turística, además de cumplir las condiciones descritas en la definición, deben:

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

Comentario: Aunque el Decreto no lo explica, cabe suponer que se refiere a las condiciones técnicas y de calidad definidas por la normativa en el momento de construcción de la vivienda o del edificio de viviendas, dado que en caso contrario supondría la intervención constante para adaptarla a los cambios normativos.

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

Comentario: No se realiza ninguna especificación adicional en relación con la ventilación. No obstante, las viviendas deben cumplir los requisitos establecidos en el DB-HS "Salubridad", cuando se trate de edificios construidos conforme al CTE y, en cualquier caso, los requerimientos establecidos en el planeamiento general o, en su defecto, otras normativas como la Orden de 29 de febrero de 1944, del Ministerio de Gobernación.

Fecha de redacción: 11.02.2016

- Estar suficientemente amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato acorde al número de plazas de que dispongan y en perfecto estado de mantenimiento e higiene.
- Contar con refrigeración por elementos fijos en habitaciones y salones cuando el periodo de funcionamiento comprenda los meses de mayo a septiembre, ambos inclusive. Si el periodo de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar con calefacción. Este requisito no será exigible cuando la vivienda o el edificio en el que se integra esté catalogado como Bien de Interés Cultural y el nivel de protección impida realizar algún tipo de obra, modificación o intervención que sea necesaria para cumplir con el requisito.

Comentario: El Decreto define claramente “elementos fijos”, por lo que no puede considerarse como solución posible los sistemas portátiles de enfriamiento y climatización.

- Disponer de botiquín de primeros auxilios.
- Disponer de información turística, en soporte físico o electrónico, de la zona, zonas de ocio, restaurantes y cafeterías, comercios y tiendas de alimentos, los aparcamientos más próximos a la vivienda, servicios médicos existentes en la zona, medios de transporte urbano, plano de la localidad y guía de espectáculos.
- Contar con Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias en lugar adecuado dentro de la vivienda.
- Atender la limpieza de la vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes.
- Disponer de ropa de cama, lencería, menaje de casa en general, en función a la ocupación máxima de la vivienda y un juego de reposición.
- Facilitar a las personas usuarias un número de teléfono para atender y resolver de forma inmediata, cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda.
- Tener a disposición de las personas usuarias los manuales o guías de funcionamiento de electrodomésticos u otros dispositivos que lo requieran para su correcto uso.

Comentario: Al hacer referencia a “electrodomésticos y otros dispositivos” podemos entender que no se encuentra entre los manuales solicitados el *Manual general para el uso, mantenimiento y conservación de edificios destinados a viviendas*.

- Informar a las personas usuarias de las normas internas relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, así como la admisión y existencia de mascotas en la vivienda, restricciones para personas fumadoras así como las zonas de uso restringidos.

REFERENCIAS NORMATIVAS A VIVIENDAS TURÍSTICAS

Pese a que la regulación autonómica de las viviendas turísticas no se ha producido hasta ahora, existen diferentes referencias en la normativa vigente a este tipo de uso de las viviendas, intentando aclarar qué criterios adoptar en su aplicación.

DB-SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad”

Incluye las siguientes aclaraciones:

Comentarios Anejo I. Terminología.

Viviendas unifamiliares utilizadas bajo un régimen turístico.

Los edificios de vivienda unifamiliar utilizados bajo un régimen turístico deben cumplir las condiciones que establece el DB SUA para el uso Residencial Público. Se recuerda que a efectos del DB SI dichos edificios deben cumplir las condiciones del uso Residencial Vivienda.

Conforme a lo anterior, la conversión de una vivienda unifamiliar en una vivienda de turismo rural supone, a efectos del DB SUA, un cambio de su uso característico, de Residencial Vivienda a Residencial Público, y por tanto la obligatoriedad de aplicar el DB en los términos que este establece para los cambios de uso. En cambio, a efectos del DB SI la citada conversión no se considera un cambio del uso característico, por lo que su aplicación puede hacerse como a una obra de reforma, en los términos que dicho DB establece para dichas obras.

En cuanto a las condiciones que deben cumplir las escaleras y otros elementos interiores de estas viviendas, véase comentario en el apartado SUA 1-4.1 Escaleras de alojamientos en uso Residencial Público:

Comentarios apartado 1.4.1

Escaleras de alojamientos en uso Residencial Público.

En el caso de viviendas que contengan una escalera, utilizadas bajo régimen turístico y ocupadas por los mismos usuarios en su totalidad, se considera que toda la vivienda es la unidad de alojamiento, los usuarios son “habituales” y por tanto la escalera es de uso restringido cualquiera que sea el número de usuarios.

Cuando existan diversas modalidades de uso, alquiler por habitaciones o en su totalidad, deberán aplicarse las condiciones más exigentes.

DB-SI “Seguridad en caso de incendio”

Incluye las siguientes aclaraciones:

Comentario Anejo SI A. Terminología. Origen de evacuación en alojamientos turísticos

Dadas las características de los alojamientos turísticos tipo apartamento, apartotel, etc. (uso Residencial Público), se considera razonable asimilarlos a las viviendas, estableciendo por tanto el origen de evacuación en el acceso a los mismos.

Fecha de redacción: 11.02.2016

Comentario Anejo SI A. Terminología. Uso Residencial Público.

Viviendas unifamiliares utilizadas bajo uso turístico

Los edificios de vivienda unifamiliar utilizados bajo un régimen turístico deben cumplir las condiciones que establece el DB SI para el uso Residencial Vivienda, ya que la no familiaridad de los ocupantes con los recorridos de evacuación del edificio (por otra parte inexistentes), con las zonas comunes (id.), con las instalaciones y servicios, etc., no es un factor de riesgo significativo adicional a tener en cuenta. Se recuerda que a efectos del DB SUA dichos edificios deben cumplir las condiciones del uso Residencial Público.

Conforme a lo anterior, a efectos del DB SI la conversión de una vivienda unifamiliar en una vivienda de turismo rural no se considera un cambio del uso característico, por lo que la aplicación del DB puede hacerse como a una obra de reforma, en los términos que este establece para dichas obras. En cambio, a efectos del DB SUA la citada conversión es un cambio del uso característico, de Residencial Vivienda a Residencial Público, y por tanto la obligatoriedad de aplicar el DB en los términos que este establece para los cambios de uso.

DB-HE “Ahorro de energía”

En relación con las exigencias del DB-HE “Ahorro de energía”, cuando se trate de edificios de viviendas de nueva construcción se deben cumplir las exigencias establecidas (limitación del consumo, limitación de la demanda...). Por el tipo de perfil de uso, se interpreta que estos edificios deben considerarse como Residencial – Vivienda en la simulación energética, aunque el DB no aclara nada al respecto.

Para los casos de edificios de viviendas existentes en los que se pretenda dar destino turístico a una o varias unidades, se deberá tener en cuenta que no se trata exactamente de un cambio de uso, dado que siguen siendo viviendas pero con una ocupación temporal y realizada por diferentes personas. En estos casos, se deberán realizar las adaptaciones correspondientes que en su caso sean necesarios para cumplir con los requisitos y valorar de qué forma afecta el DB-HE.

Ejemplo: Si una vivienda existente se pretende destinar a vivienda turística y no cuenta con equipos de aire acondicionado y calefacción, se deberá incluir esta instalación en la vivienda, atendiendo a lo establecido en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios por remisión del DB-HE2

R.D. 235/2013 – Certificación energética

La obligación de realizar la certificación energética vendrá condicionada por el tiempo de ocupación del edificio. Aunque a priori puede resultar difícil conocer la ocupación de las viviendas turísticas, en el caso de que sea inferior a cuatro meses al año, o bien durante un tiempo limitado al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25 por ciento de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, no sería obligatorio realizar la certificación. En estos casos, será necesario realizar declaración responsable del propietario de la vivienda.

No obstante, existen las siguientes aclaraciones realizadas por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo referidas a la certificación energética que dejarían fuera a los edificios existentes que pretendan destinarse a viviendas turísticas:

¿Es de aplicación a las viviendas excluidas de la Ley de Arrendamientos Urbanos el Real Decreto 235/2013?

A las viviendas excluidas de la Ley de arrendamientos urbanos no le será de aplicación el Real Decreto 235/2013 ya que no se produce un nuevo alquiler, sino una distinta ocupación del edificio o parte del mismo, sin que ello elimine la obligación de obtener el certificado de la eficiencia energética de un edificio de nueva construcción.

¿El propietario de un apartamento de vacaciones que tiene intención de publicitarlo en alquiler para este uso temporal, debe incluir la etiqueta energética en su oferta?

No, de acuerdo con el apartado 2.g) del artículo 2 del Real Decreto, no tiene obligación de incluir la etiqueta en su oferta publicitaria.

Fecha de redacción: 11.02.2016

Referencias

Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. (1)

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

DB-SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad”

DB-SI “Seguridad en caso de incendio”

DB-HE “Ahorro de energía”

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.