

REF.: LICENCIAS URBANISTICAS
EXPTE.: 1099/2022 L.U. (Asto.. 1444=2022)
AGN/YMM

A LA COMISIÓN EJECUTIVA

En relación con las unidades de alojamiento del tipo apartamentos turísticos conjuntos, cuya tipología implica que están integrados en el mismo edificio con el uso residencial, por la Sección Técnica del Servicio de Licencias e Inspección Urbanísticas se ha emitido informe técnico, en aras a la unificación de criterios entre la normativa urbanística y la normativa ambiental, dado que se instruye un único expediente cuando un proyecto precisa ambos pronunciamientos.

Por consiguiente, procede que por la Comisión Ejecutiva de esta Gerencia se tome conocimiento del informe indicado anteriormente, para su posterior traslado como instrucción.

Por todo ello, el Gerente que suscribe, en el ejercicio de las competencias recogidas en el artículo 27.23 de los Estatutos, viene en formular la siguiente

PROPUESTA:

Primero.- Tomar conocimiento del informe emitido por el Servicio de Licencias e Inspección Urbanística con fecha 26/05/22, del siguiente tenor literal:

“INSTALACIONES EN APARTAMENTOS TURISTICOS TIPO CONJUNTO. Tras la modificación puntual 44 del texto Refundido del PGOU, aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28 de abril de 2022, publicada en BOP 129 de 7 de junio de 2022, los establecimientos denominados como apartamentos turísticos tipo conjunto se encuentran dentro del uso de hospedaje de las Normas Urbanísticas del PGOU, Art. 6.5.19 apartado c. Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del referido Art. 6.5.19, estos establecimientos están sujetos a las condiciones de compatibilidad con el uso residencial establecidas en el Art. 6.2.4. Por lo que el PGMO permite que los mismos se integren en un edificio compartiendo otro uso como es el residencial, sin necesidad de crear accesos independientes cuando su implantación es hasta planta primera. En muchas ocasiones estos apartamentos turísticos, se encuentran integrados en el edificio junto con las viviendas, funcionando cada uno de ellos de forma separada, ocupando volúmenes distintos, y cuyas instalaciones funcionan de forma separada en función de la demanda y de su ocupación, como si se tratara de viviendas. El programa desarrollado en estos establecimientos de hospedaje se caracteriza por poseer algunas singularidades que lo diferencia del resto de modalidades

incluidas en el Uso que los engloba. Tanto es así, que para determinar los requisitos que deben reunir en determinados ámbitos de control, en ocasiones, se asimilan al uso de vivienda. Este es el caso de las medidas de protección contra incendios que se deben adoptar en un establecimiento de apartamentos turísticos, cuando su programa de desarrollo es asimilable a un edificio de apartamentos no turísticos. Igualmente respecto de las condiciones de ventilación e iluminación de sus piezas habitables, se aplican las condiciones del PGMO del uso de viviendas. Asimismo, la normativa turística permite que se trate de unidades de alojamiento en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando una parte de los mismos. Respecto de la salida de humos en estas actividades, en informe de fecha 20/11/2020 del que tomó conocimiento la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo en fecha 23 de marzo de 2021, se expresa que *“... debe entenderse que la excepción considerada para las viviendas, respecto al requerimiento incluido en el apartado 1 del artículo 3.13 del anexo II del PGOU, en relación a la necesidad de que la evacuación de los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad, solamente se eliminarán a través de chimenea, se ha de extender, por asimilación, a los establecimientos de apartamentos turísticos.”* Por tanto, teniendo en cuenta lo anterior, cuando se trata unidades de alojamiento del tipo apartamentos turísticos tipo conjunto, integrados con el uso residencial en un mismo edificio, y cuyas instalaciones de climatización funcionan de forma independiente para cada unidad de alojamiento: 1.- Se pueden considerar las potencias de las máquinas de cada una de las unidades de alojamiento de forma individual, todo ello al objeto de aplicar lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del Art. 3.15 del Anexo II de las Normas Urbanísticas del PGMO. 2.- Asimismo, dada su similitud con el uso de viviendas, se considera viable la ubicación de las rejillas de ventilación (de admisión o expulsión de aire), hacia patios vivideros, definidos en los Art. 7.3.37 y Art. 12.2.14 del PGMO. Estos patios, por sus dimensiones, se pueden asimilar a la vía pública, al igual que se considera en el Art. 6.3.5 para permitir el uso de viviendas interiores en una edificación. No obstante lo anterior, se estará a lo dispuesto en el Art. 9 apartados 15 y 17 de la OCCARV (Ordenanza contra la Contaminación Acústica Ruidos y Vibraciones BOP 251 de 29 de octubre de 2014), debiéndose vincular las referidas rejillas al espacio exterior de mayores dimensiones. LA JEFE DE SECCIÓN TÉCNICA. Fdo.: Estrella Valenzuela Corrales Vº.Bº LA SUBJEFE DE SERVICIO. Fdo.: Lázara Martín Hernández”

Segundo.- Dar traslado del informe anteriormente indicado , para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Tercero.- Facultar ampliamente al Gerente para la ejecución del presente acuerdo en el ejercicio de sus propias atribuciones.

EL GERENTE DE URBANISMO,
Fdo.: Juan Carlos de León Carrillo.

Vista la anterior propuesta elévese a la Comisión Ejecutiva de esta Gerencia,

EL VICEPRESIDENTE DE LA GERENCIA
DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE.
Fdo.: Juan Manuel Flores Cordero.