

REF.: LICENCIAS URBANÍSTICAS  
EXPTE.: 300/2023 L.U. (Asto.. 356=2023)

### A LA COMISIÓN EJECUTIVA

Dado el gran número de solicitudes de licencia de obras tanto de reforma como de nueva planta con la finalidad de implantar el uso de apartamentos turísticos, ya sea en edificios completos o en parte de ellos, unido a las especiales características de un uso que siendo Terciario Hospedaje se aproxima y comparte características del uso Residencial, ha dado lugar a diversas dudas en cuanto a las exigencias que deben considerarse teniendo en cuenta la concurrencia de la Normativa del Plan General y la sectorial autonómica relativa a Turismo y Accesibilidad.

Una vez aprobada con fecha 28 de abril de 2022 la Modificación Puntual 44 del Plan General, que introduce cambios en la regulación del uso Hotelero, se hace necesario redactar nota en la que se incorporen los cambios Normativos a estos efectos.

Con fecha 14 de febrero de 2023 se ha emitido informe en el Servicio de Licencias e Inspección Urbanísticas, cuyo tenor literal es el que se propone, a los efectos de que se aplique como circular una vez aprobada por la Comisión Ejecutiva de esta Gerencia.

Por consiguiente, procede que por la Comisión Ejecutiva de esta Gerencia se tome conocimiento del informe indicado anteriormente, para su posterior traslado a los técnicos de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.

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 Urbanísticas con fecha 14 de febrero de 2023, con el siguiente tenor literal:

#### **“SERVICIO DE LICENCIAS E INSPECCION URBANISTICA SECCION TECNICA**

### **CONSIDERACIONES SOBRE LOS REQUISITOS EXIGIBLES A LOS APARTAMENTOS TURISTICOS EN CUANTO A CONDICIONES DE ACCESO, VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.**

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla  
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	hICNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	17/02/2023 10:52:29
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	16/02/2023 08:57:33
Observaciones		Página	1/9
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hICNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hICNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==</a>		



Se plantean gran número de solicitudes de licencia de obras tanto de reforma como de nueva planta con la finalidad de implantar el uso de apartamentos turísticos, ya sea en edificios completos o en parte de ellos. Ello, unido a las especiales características de un uso que siendo Terciario Hospedaje se aproxima y comparte características del uso Residencial, ha dado lugar a diversas dudas en cuanto a las exigencias que deben considerarse teniendo en cuenta la concurrencia de la Normativa del Plan General y la sectorial autonómica relativa a Turismo y Accesibilidad.

Una vez aprobada con fecha 28 de abril de 2022 la Modificación Puntual 44 del Plan General, que introduce cambios en la regulación del uso Hotelero, se hace necesario actualizar la Nota redactada en 2017, incorporando los cambios Normativos a estos efectos.

Las principales o más repetidas cuestiones son:

- 1) **Exigencia de acceso independiente o no a los apartamentos turísticos en edificios de uso no exclusivo.**
- 2) **Dotación de ascensor y anchura de escaleras.**
- 3) **Condiciones de ventilación e iluminación exigibles a las piezas habitables en los apartamentos turísticos.**

1).- **EXIGENCIA DE ACCESO INDEPENDIENTE:**

I.- **Normativa sectorial autonómica:**

Los apartamentos turísticos constituyen uno de los tipos de alojamiento turístico que la Normativa sectorial andaluza define por primera vez en la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, que en sus artículos 36, 37 y 38 dispone:


**Artículo 36. Tipos de establecimientos de alojamiento turístico.**

1. Los establecimientos de alojamiento turístico pueden ser de los siguientes tipos:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno.
- d) Campamentos de turismo o campings.
- e) Casas rurales.
- f) Balnearios

**Artículo 37. Clasificación por grupos de los establecimientos hoteleros.**

1. Los establecimientos hoteleros se clasifican en cuatro grupos:

Código Seguro De Verificación	h1CNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	17/02/2023 10:52:29	
Observaciones	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	16/02/2023 08:57:33	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/h1CNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/h1CNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==</a>	Página	2/9	

- a) *Hoteles. Son aquellos establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico, con o sin servicios complementarios, y que, ocupando la totalidad o parte independiente de un edificio o un conjunto de edificios, disponen de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, cumpliendo, además, los restantes requisitos que reglamentariamente se determinen.*
- b) *Hostales. Son aquellos establecimientos que ofrecen alojamiento, con o sin otros servicios de carácter complementario, y que, tanto por la dimensión del establecimiento como por la estructura, tipología o características de los servicios que ofrecen, reglamentariamente se les exceptúan de determinados requisitos exigidos a los hoteles.*
- c) *Pensiones. Son aquellos establecimientos que ofrecen alojamiento, con o sin otros servicios de carácter complementario, y que, tanto por la dimensión del establecimiento como por la estructura, tipología o características de los servicios que ofrecen, reglamentariamente se les exceptúa de determinados requisitos exigidos a los hostales.*
- d) *Hoteles-apartamentos. Son aquellos establecimientos que, reuniendo los requisitos exigidos a los hoteles, cuentan, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, en los términos que reglamentariamente se determinen.*

### **Artículo 38. Apartamentos turísticos.**

1. *Son apartamentos turísticos los establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico que están compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento y que sean objeto de comercialización en común por un mismo titular.*
2. *Las unidades de alojamiento podrán ser apartamentos propiamente dichos, villas, chalets, bungalós o inmuebles análogos.*
3. *En los términos que reglamentariamente se determinen, los apartamentos estarán dispuestos para su inmediata ocupación por el usuario turístico y contarán con el mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.*

De lo anterior se deduce que **el apartamento turístico (art.38) es un tipo de alojamiento turístico distinto de los establecimientos hoteleros (art.37)**, conforme a lo dispuesto por la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

La regulación autonómica de los apartamentos turísticos en desarrollo reglamentario de la citada Ley se contiene en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Por último, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía mantiene la clasificación de establecimientos turísticos de la Ley 12/99 de 15 de diciembre en su artículo 40, es decir, distingue entre los establecimientos hoteleros y

Código Seguro De Verificación	hICNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	17/02/2023 10:52:29
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	16/02/2023 08:57:33
Observaciones		Página	3/9
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hICNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hICNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==</a>		



los apartamentos turísticos, definiendo estos últimos en su artículo 44, en el que incorpora como novedad respecto de la Ley de Turismo anterior que en su apartado 3 clasifica los establecimientos de apartamentos turísticos en dos grupos:

- a) Edificios/complejos: son aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios, **disponiendo de entrada propia** y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.
- b) Conjuntos: son aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos.

## II.- Normativa urbanística del Plan General:

El artículo 6.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General regula la implantación de diferentes usos en un mismo edificio y dispone, en su apartado 4, que cuando el régimen de usos compatibles admita usos **distintos al residencial, en situaciones de plantas superiores a la primera**, “para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior”.


Las condiciones particulares de cada ordenación de las previstas por el Plan General establecen en que situaciones en cada edificio es admisible el uso de hospedaje, ya sea con carácter exclusivo o no.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 28 de abril de 2022 aprobó la Modificación Puntual 44 del Plan General, que introducía cambios en la regulación del uso Hotelero, que es redefinido como uso de Hospedaje, de carácter más amplio y en el que se incluyen las Viviendas con Fines Turísticos (VFT).

La citada modificación afecta al artículo 6.3.1 de la Normativa que define el uso global Residencial, al artículo 6.5.1 que define el uso global Terciario, al artículo 6.5.19 que clasifica y regula el uso de Hospedaje y a los artículos de las distintas ordenaciones particulares de zona que se ven afectados por lo anterior.

El artículo 6.5.19 modificado establece en cuanto a implantación:

- El uso de hospedaje de los tipos Hoteles, Hoteles-apartamentos y establecimientos de apartamentos turísticos **del grupo edificios/complejos** podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfonos, etc.) igualmente independientes. En todo caso, su implantación en el edificio deberá ajustarse a lo determinado en las condiciones particulares de las distintas zonas de Ordenanza.
- Los apartamentos turísticos del tipo **conjuntos** estarán sujetos a las condiciones de compatibilidad con el uso residencial establecidas por el citado artículo 6.2.4 de la Normativa.

Código Seguro De Verificación	h1CNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	17/02/2023 10:52:29	
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	16/02/2023 08:57:33	
Observaciones		Página	4/9	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/h1CNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/h1CNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==</a>			

### III.- Conclusión:

La normativa autonómica de Turismo y la Urbanística del Plan General son coincidentes en la exigencia de disponer de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo para los “edificios/complejos” de apartamentos turísticos.

Pero para la modalidad de “conjuntos” la ley sectorial 13/2011 **no impone condición alguna de acceso propio e independiente**, es decir, para estos establecimientos es posible compartir los accesos con otros usos.

Para esta modalidad de Conjuntos sí debe entenderse siempre de aplicación lo señalado por el artículo 6.2.4 para plantas por encima de la primera en edificios con uso residencial.

Por último, debe indicarse que como consecuencia de la aprobación de la Modificación Puntual 44 del Plan General la utilización de una vivienda con fines turísticos supone la implantación de un uso terciario de Hospedaje, por lo que serán de aplicación las condiciones de compatibilidad con el uso residencial establecidas en el Art. 6.2.4 de estas Normas, y las condiciones de emplazamiento de este uso en edificios que establece cada calificación del Plan General.

En cualquier caso, la Memoria del proyecto debe incluir un apartado con la justificación expresa de los extremos mencionados.

### Observación:

**El artículo 6.2.4 sólo opera para la compatibilidad con el uso residencial. Si en el edificio, además del de Hospedaje, existen otros usos terciarios no es de aplicación.** Es decir, se trata de acceso independiente del uso residencial.

## 2).- DOTACION DE ASCENSOR Y ANCHURA DE ESCALERAS

En lo referente a la anchura de las escaleras de acceso a los apartamentos turísticos las determinaciones concurrentes son la normativa sectorial turística y la de accesibilidad.

I.- **En cuanto a la normativa sectorial turística**, el Decreto 194/2010 establece en sus anexos las siguientes condiciones para la anchura de las escaleras en función del número de llaves:

### Requisitos mínimos para el grupo de “edificios/complejos” de apartamentos turísticos (ANEXO I).

CATEGORIA	4	3	2	1
Anchura mínima escalera de usuarios	1,50	1,30	1,20	1,20
Escalera de servicio	1,10	-	-	-

Código Seguro De Verificación	hICNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	17/02/2023 10:52:29
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	16/02/2023 08:57:33
Observaciones		Página	5/9
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hICNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hICNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==</a>		



Además, dicha condición de anchura puede ser objeto de exención, conforme a lo dispuesto por la Orden de 11 de noviembre de 2016 que modifica anexos del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros, y del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, relativos a los requisitos exigidos a estos alojamientos.

Concretamente el Anexo V del Decreto 194/2010 queda como sigue:

ANEXO V: requisitos relativos a la clasificación cuyo cumplimiento puede ser objeto de exención.

1. Requisitos mínimos para el grupo de edificios/complejos de apartamentos turísticos (Anexo I):
  - Apartado 1.3 Zona de comunicaciones. Pasillos. Anchura.
  - Apartado 1.4 B) Zona de comunicaciones. Escaleras. Anchura mínima escaleras de usuarios.

ANEXO VI: establece las compensaciones necesarias para la exención de requisitos relativos a la clasificación, mediante la oferta de servicios complementarios o condiciones adicionales a los que les corresponderían según su grupo y categoría.

**Requisitos mínimos para el grupo conjuntos de apartamentos turísticos (Anexo II).**

En cuanto a la anchura de escaleras dispone que en la zona de comunicaciones se "cumplirán la normativa urbanística y la específica de seguridad contra incendios para el uso residencial". Es decir, no establece una anchura mínima.

En resumen, únicamente es exigible la anchura de escaleras de la tabla en el grupo de edificios/complejos de apartamentos turísticos, sometidos además a posible exención.


**II.- En cuanto a la Normativa de accesibilidad:**

Con independencia de la obligada reserva que establece la tabla 1 del Anexo III del Decreto 293/09 de 7 de julio, deben hacerse las siguientes consideraciones:

**1.- Exigencia de ascensor:**

Los apartamentos turísticos en cualquier modalidad (así como las Viviendas con Fines Turísticos), son uso Hospedaje y deben considerarse a todos los efectos como un uso de pública concurrencia, por lo que es exigible un recorrido accesible hasta la puerta de cada apartamento.

**2.- Anchura de escaleras:**

Código Seguro De Verificación	h1CNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	17/02/2023 10:52:29	
Observaciones	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	16/02/2023 08:57:33	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/h1CNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/h1CNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==</a>	Página	6/9	

El artículo 70 del Decreto 293/09 de 7 de julio establece que las escaleras de comunicación entre áreas y dependencias de uso público tendrán una anchura mínima de 1'20 metros.

A este respecto debe aclararse que como se ha señalado anteriormente, existe una normativa específica sectorial, con fecha de aprobación posterior al Decreto 293/09, y redactada por la misma Administración, que regula las condiciones exigibles en cuanto a anchura de escaleras de usuarios en edificios con uso de apartamentos turísticos, por lo que debe ser ésta la Normativa a considerar.

### III.- En cuanto a la Normativa de protección contra incendios:

Cabe indicar por último que los comentarios al documento DB-SI de fecha 23 de diciembre de 2016 del Ministerio de Fomento asimilan, a efectos de protección contra incendios, el uso de apartamentos turísticos al de vivienda.

*“Desde el punto de vista de la seguridad contra incendios, en un edificio de apartamentos llamados “turísticos” que en todo sea comparable a otro de apartamentos “no turísticos”, es decir, de uso Residencial Vivienda, no hay nada que haga que el riesgo de incendio para los ocupantes sea mayor y que justifique que las condiciones de protección contra incendios deban ser diferentes y más severas. Ni siquiera la supuesta “no familiaridad” de los ocupantes con el edificio, si la configuración del edificio es la normal y habitual de un edificio de apartamentos, incluso aunque tenga algunos servicios comunes que en sí mismos no representen un riesgo y que también sean frecuentes en edificios de viviendas, como pueda ser una recepción similar a una conserjería, una piscina, etc. Como conclusión, dichos apartamentos “turísticos”, se deben clasificar como uso Residencial Vivienda, por lo que una reconversión a dicha actividad no se considera un cambio de uso a efectos del CTE. Todo ello al margen y sin perjuicio del control que se quiera y se les deba aplicar desde el punto de vista administrativo, económico, fiscal, sanitario, etc. “*

En consecuencia, para poder considerar la aplicación del uso residencial vivienda en lo referente a elementos de evacuación, deberá justificarse que urbanísticamente, la propuesta reúne los requisitos generales establecidos para dicho uso (especialmente la superficie útil mínima de vivienda). En caso contrario deberán aplicarse las exigencias del uso que en la terminología del DB-SI se denomina residencial público.

### 3).- CONDICIONES DE VENTILACION E ILUMINACION

Los anexos I y II del Decreto 194/2010 establecen, entre los requisitos mínimos que deben cumplir tanto los edificios/complejos de apartamentos turísticos como los conjuntos, que *“el salón de estar-comedor de cada unidad, tendrá ventilación directa al exterior o patio ventilado, dotado de mobiliario idóneo y suficiente”*.

En cualquier caso, y en aplicación de la Normativa del Plan General, las piezas que los componen, si en las mismas se produce la estancia prolongada de personas, tienen el carácter de pieza habitable, por lo que en aplicación de lo dispuesto por el

Código Seguro De Verificación	h1CNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	17/02/2023 10:52:29
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	16/02/2023 08:57:33
Observaciones		Página	7/9
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/h1CNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/h1CNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==</a>		



artículo 2.7 del Anexo II-A de la Normativa deben cumplimentar las condiciones que establece el artículo 2.6 del mismo Anexo, es decir:

- Dar sobre una vía pública, calle o plaza
- Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público
- Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Esto es, no solamente el salón de estar-comedor de cada unidad, sino los dormitorios que se conformen como piezas independientes, deben cumplimentar las condiciones anteriores.

Las dimensiones de los patios de luces a que abran los huecos de piezas habitables de los apartamentos turísticos deben cumplimentar los requisitos en cuanto a dimensiones mínimas que establece el artículo 7.3.37 de la normativa del Plan General.

En el caso de los apartamentos turísticos no cabe la asimilación a vivienda exterior o vivienda interior, por lo que con independencia de lo anterior **no es exigible la figura del patio vidiero**, que es específica del uso residencial.

EL ADJUNTO DEL SERVICIO  
Fdo.: Juan Mauduit Morón”

**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.

EL GERENTE  
Fdo.:Juan Carlos de León Carrillo.

Vista la anterior propuesta elévese a la Comisión Ejecutiva.

EL VICEPRESIDENTE DE LA GERENCIA


Código Seguro De Verificación	hICNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	17/02/2023 10:52:29
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	16/02/2023 08:57:33
Observaciones		Página	8/9
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hICNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hICNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==</a>		





DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE  
Fdo.: Juan Manuel Flores Cordero.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla  
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

<b>Código Seguro De Verificación</b>	hICNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	17/02/2023 10:52:29	
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	16/02/2023 08:57:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/9	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hICNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ=">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hICNJ+HQLb4YwZeCcib/vQ=</a>			