

REF.: LICENCIAS URBANÍSTICAS
EXPTE.: 1000/2024 L.U. (Asto.. 735=2024)

A LA COMISIÓN EJECUTIVA

Ante la entrada en vigor del Decreto autonómico 31/2024, de 29 de enero por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Con fecha 5 de marzo de 2024 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 instrucción 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 05 de marzo de 2024, cuyo tenor literal es el siguiente:

“SERVICIO DE LICENCIAS E INSPECCIÓN URBANÍSTICASExpte.: 1000/2024 L.U. (735=2024) AGN/YMMSR. GERENTE

Con fecha 29 de enero de 2024, se promulga el Decreto autonómico 31/2024, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificando, por tanto, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero de las viviendas con fines turísticos. A la vista de la entrada en vigor del mismo, se hace necesario emitir el presente,

INFORME

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

Código Seguro De Verificación	7ZtkOekQYDwWJ22ULNctgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson Fernando Vazquez Marin	Firmado	05/03/2024 13:53:32	
Observaciones		Firmado	05/03/2024 12:55:29	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7ZtkOekQYDwWJ22ULNctgA==	Página	1/4	

Con la entrada en vigor del Decreto 31/2024 de 29 de enero, es necesario, armonizar las nuevas disposiciones normativas autonómicas, con la normativa urbanística de rango municipal (PGOU), a los efectos de aclarar los requisitos urbanísticos necesarios para implantar la modalidad de hospedaje de viviendas de uso turístico en los procedimientos de licencias.

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 28 de abril de 2022 se aprueba la modificación puntual 44 del texto refundido del PGOU, de tal forma que las viviendas de uso turístico están sujetas a las condiciones del uso terciario de hospedaje y conforme a dicha modificación, las mismas habrían de respetar las condiciones de compatibilidad con el uso residencial establecidas para el citado uso terciario.


Para esta modalidad de uso de hospedaje, el PGOU nos remite al cumplimiento de los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable, que en la actualidad vendría determinada por el decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Para la tramitación de los proyectos urbanísticos que se presenta en esta Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, cuyo objeto es el cambio de uso a viviendas de uso turístico, tras el estudio del Decreto 31/2024 de 29 de enero, se relacionan a continuación los artículos principales a tener en cuenta para la resolución del objeto referido:

PRIMERO: En el Art. 6 se recogen requisitos y servicios comunes.

1.- A los efectos de aplicar lo dispuesto en los apartados a) y b), que contemplan *una dimensión mínima construida de 14 m2 por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal que conste en la Sede Catastro y que en todo caso, la superficie mínima construida de uso principal será de 25 m2. y disponer de dos baños si el número de plazas es superior a cinco y de tres baños si el número de plazas es superior a ocho, se deberá especificar el número de plazas que serán ofertadas para el uso turístico.*

2.- A los efectos de aplicar lo dispuesto en el apartado c), que determina que los *dormitorios y los salones tendrán ventilación directa al exterior o a patios ventilados y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas, se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación del PGOU vigente* (dimensiones de los huecos, de patios..., no siendo de aplicación la exigencia de patios vidrieros), y especificar el sistema de oscurecimiento empleado para las ventanas.

Código Seguro De Verificación	7ZtkOekQYDwWJ22ULNctgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson Fernando Vazquez Marin	Firmado	05/03/2024 13:53:32	
Observaciones		Firmado	05/03/2024 12:55:29	
Url De Verificación	Página		2/4	
	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7ZtkOekQYDwWJ22ULNctgA==			

3.- A los efectos de aplicar lo dispuesto en los apartados e) y f), se exigirá la existencia de, al menos, la preinstalación de la climatización. A estos efectos se deberá indicar la ubicación propuesta o existente, de la unidad exterior o en su defecto la ubicación de las rejillas de salida de aire, que deberán cumplir, en todo caso, con lo exigido en el PGOU vigente para las viviendas.

4.- En cuanto a la evacuación de humos, gases y olores de las cocinas, se consideran de aplicación las condiciones establecidas en el PGOU para las viviendas.

SEGUNDO: En relación al cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se entiende que es un uso de pública concurrencia por lo que se exigirán las mismas condiciones que para los apartamentos turísticos, debiendo contar en todo caso con ascensor, incluso si se ubican en planta primera. No se exigirán las condiciones de accesibilidad en zonas comunes, salvo la existencia de ascensor.


TERCERO: En las edificaciones o viviendas declaradas en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación, no se permitirá el cambio de uso a Viviendas de Uso turístico.

CUARTO: Para edificios sin división horizontal, con una única referencia catastral, se deberá acreditar la existencia en el edificio, desde su construcción con licencia, de dos o más viviendas o locales, o en su caso, acreditar que se trata de una edificación asimilada a licencia conforme a la normativa urbanística.

QUINTO: El edificio en el que se ubique la vivienda de uso turístico, debe haber cumplido con la obligación de presentar la ITE, y en su caso, debe estar acreditada en el expediente de ITE, la ejecución de las obras propuestas en la ITE cuyo plazo de ejecución haya finalizado.

SEXTO: Sólo se podrá pedir el cambio de uso a VUT para un máximo de dos unidades por titular de la explotación, por lo que el cambio de uso sólo se tramitará para un máximo de dos unidades por expediente urbanístico.

SÉPTIMO: En aplicación de lo dispuesto en art. 6.2.4 del vigente PGOU, respecto a la compatibilidad con el uso residencial, el uso de VUT, sólo se permitirá, con carácter general, en planta baja y primera, salvo para los edificios que se conviertan en uso exclusivo de hospedaje.

Código Seguro De Verificación	7ZtkOekQYDwWJ22ULNctgA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson Fernando Vazquez Marin	Firmado	05/03/2024 13:53:32	
Observaciones		Firmado	05/03/2024 12:55:29	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7ZtkOekQYDwWJ22ULNctgA==	Página	3/4	

OCTAVO: La vivienda de uso turístico en la modalidad de alquiler por habitaciones se considera, a efectos urbanísticos, uso residencial, por lo que no será necesario el cambio de uso a hospedaje.

NOVENO: La adecuación a vivienda de uso turístico no supone el cumplimiento de las condiciones urbanísticas del uso residencial de vivienda, por lo que no se podrá utilizar como vivienda habitual, salvo que se tramite un cambio de uso a vivienda, o se trate de un cambio de uso a VUT de una vivienda ya existente.

DÉCIMO: A las viviendas de uso turístico, no se les exigirá calificación ambiental, conforme al Anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

UNDÉCIMO: Lo dispuesto en este informe, se aplicarán a las solicitudes de cambio de uso que se soliciten en Registro, desde el 23 de febrero de 2024, fecha de entrada en vigor del decreto 31/2024, de 29 de enero. A las solicitudes de cambio de uso a VUT presentadas en Registro, con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 31/2024, les será de aplicación la normativa anterior, conforme a la Toma de Conocimiento aprobada por la C.E. de la Gerencia de Urbanismo en fecha 13 de julio de 2022.

Es cuanto procede informar, Sevilla, a la fecha que figura a pie de firma LA JEFE DE SERVICIO Fdo.: Amparo Guerrero Núñez”

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.

Sevilla, a la fecha del pie de firma.

EL GERENTE,
Fdo.: Fernando Vázquez Marín.

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

EL VICEPRESIDENTE,
Fdo.: Juan de la Rosa Bonsón.

Código Seguro De Verificación	7ZtkOekQYDwWJ22ULNctgA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson Fernando Vazquez Marin	Firmado	05/03/2024 13:53:32 05/03/2024 12:55:29
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7ZtkOekQYDwWJ22ULNctgA==		

