

REF.: LICENCIAS URBANISTICAS
EXPTE.: 1099/2022/1 L.U. (Asto.. 2388=2022)
AGN/YMM

A LA COMISIÓN EJECUTIVA

La actividad desarrollada por las viviendas con fines turísticos constituye una actividad económica que tiene por finalidad la prestación de un servicio de alojamiento temporal de personas. Tras la aprobación de la modificación puntual 44 del texto refundido del PGOU las viviendas con fines turísticos están sujetas a las condiciones del uso terciario de hospedaje y deberán respetar las condiciones de compatibilidad con el uso residencial establecidas para el citado uso terciario.

A fin de dar cumplimiento de las exigencias de los principios que deben regir la actuación de las Administraciones Públicas, entre los que destaca el principio de eficacia y siempre salvaguardando los derechos de los ciudadanos y las empresas, se ha emitido un informe en el Servicio de Licencias e Inspección, cuyo tenor literal es el que se propone y a los efectos de que se aplique como circular una vez aprobada por la Comisión Ejecutiva de esta Gerencia.

Por consiguiente, procede que se tome conocimiento del informe indicado anteriormente, para su posterior traslado a los técnicos de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente y publicación en la web a efectos generales de conocimiento.

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 4 de julio de 2022, del siguiente tenor literal:

“SERVICIO DE LICENCIAS E INSPECCIÓN URBANÍSTICA Expte.: 1099/2022 L.U. **Asto.:** (2388 = 2022) **SR. GERENTE:** Como consecuencia de la entrada en vigor de la modificación puntual 44 del texto refundido del PGOU, relativa a las viviendas con fines turísticos, procede emitir el siguiente **INFORME** La actividad desarrollada por las viviendas con fines turísticos constituye una actividad económica que tiene por finalidad la prestación de un servicio de alojamiento temporal de personas. Tras la aprobación de la

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	TKVj9QyMXC9OwKk+04PeUQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	07/07/2022 14:58:59
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	07/07/2022 12:50:30
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TKVj9QyMXC9OwKk+04PeUQ==		



modificación puntual 44 del texto refundido del PGOU las viviendas con fines turísticos están sujetas a las condiciones del uso terciario de hospedaje y deberán 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, en la actualidad, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, (BOJA 28 de 11 de febrero de 2016). En el Art. 6 del referido Decreto se establecen los requisitos que deben cumplir las viviendas con fines turísticos, entre los que se encuentra.: “*disponer de licencia de ocupación y cumplir con las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas*”. Conforme al PGOU se trata de un uso terciario definido en el Art. 6.5.19, por lo que para este uso lo que procede es la obtención de licencia de utilización, dado que no se trata de un uso residencial de vivienda habitual definido en el Art. 6.3.1 del PGOU. Con carácter previo a la obtención de la referida licencia de utilización, es necesaria la legalización del cambio de uso a vivienda de fines turísticos (hospedaje). Para la legalización como vivienda para fines turísticos, la vivienda debe cumplir las condiciones de uso y programa de vivienda conforme al PGOU (Art. 6.3.3 y s.s. del PGOU), debe contar con una superficie útil mínima de 40m². Asimismo debe cumplir con las condiciones de calidad e higiene para el uso de vivienda, dimensiones de patios ... , y con la compatibilidad con el uso residencial establecida en el Art. 6.2.4 del PGOU. Por lo general este uso, si no es exclusivo en el edificio, sólo se permite en planta baja y primera, salvo en algunas calificaciones que se permite en planta segunda pero deben contar con acceso independiente desde el exterior. El régimen de usos compatibles para el uso de hospedaje en las distintas zonas de ordenanza viene regulado en los siguientes artículos del Plan General: **Art. 12.2.25, Ordenación Centro Histórico.** Para uso no exclusivo sólo se permite en planta baja y primera. **Art. 12.3.14, Edificación en Manzana.** Para uso no exclusivo sólo se permite en planta baja, p. 1ª y P. 2ª. **Art. 12.4.13, Edificación Abierta.** Para uso no exclusivo sólo se permite en planta baja, p. 1ª y P. 2ª. Para uso no exclusivo sólo se permite en planta baja y primera. **Art. 12.5.13, Edificación Suburbana.** Para uso no exclusivo sólo se permite en planta baja y primera. **Art. 12.6.5, Ciudad Jardín.** Para uso no exclusivo sólo se permite en planta baja y primera. **Art. 12.7.5, Vivienda Unifamiliar Adosada.** Para uso no exclusivo sólo se permite en planta baja y primera. **Art. 12.8.7, Vivienda en Edificación Unifamiliar Aislada y/o Agrupada.** Sólo se permite en edificios de uso exclusivo. **Art. 12.9.6, Conservación tipológica.** Sólo se permite en edificios de uso exclusivo. **12.10.3, Industria en Edificación Abierta.** Sólo se permite en edificios de uso exclusivo.- **12.10.4, Industria en Edificación Compacta.** Sólo se permite en edificios de uso exclusivo, y en parcelas de superficie ≥1.000m². Tras la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, y conforme al Art. 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Lista), tanto las licencias de cambios

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	TKVj9QyMXC9OwKk+04PeUQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	07/07/2022 14:58:59
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	07/07/2022 12:50:30
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TKVj9QyMXC9OwKk+04PeUQ==		



de uso, como las licencias de utilización, se tramitan por declaración responsable, por lo que no requieren de autorización expresa, quedando sujetas a control posterior. Debe tenerse en cuenta que la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, o la no presentación de la documentación requerida, determinará la imposibilidad de ejercer los derechos que confiere la declaración responsable presentada, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar y de su obligación de restituir la legalidad urbanística alterada. Asimismo, indicar que la edificación en la que se ubique la vivienda con fines turísticos 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 indicadas en la misma. Como conclusión, el procedimiento a seguir tras la entrada en vigor de la modificación puntual 44 del texto refundido del PGOU en sus artículos 6.3.1, 6.5.1 y 6.5.19, es el siguiente: **Presentación de Declaración Responsable de Cambio de Uso. (Modelo 5.1) Presentación de Declaración Responsable de Utilización. (Modelo 17.bis)**, que será una declaración responsable de utilización para el uso del hospedaje de viviendas con fines turísticos. Es cuanto procede informar **LA JEFE DEL SERVICIO DE LICENCIAS E INSPECCIÓN URBANÍSTICA 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.

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.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	TKVj9QyMXC9OwKk+04PeUQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	07/07/2022 14:58:59
	Juan Carlos de Leon Carrillo	Firmado	07/07/2022 12:50:30
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TKVj9QyMXC9OwKk+04PeUQ==		

