Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

NO8DO Ayuntamiento de Sevilla

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Expte.: 20/2020 PTO
LC/PGM

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 27 de abril de 2018 acordó modificar la normativa urbanística para reconocer el fenómeno del uso como vivienda turística e iniciar los trámites para la creación de una ordenanza especifica que permita su regulación y la adecuada integración de esta actividad en la ciudad.

En cumplimiento del mandato anterior, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 18 de febrero de 2021 aprobó inicialmente la Modificación Puntual 44 del Texto Refundido del PGOU de los artículos 6.3.1, 6.5.1, 6.5.19 y otros.

El objeto de la Modificación Puntual es adecuar las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana a la normativa autonómica en materia de turismo, en concreto a la Ley 13/2011 de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía y sin posteriores desarrollos reglamentarios, en cuanto a su terminología, clasificación de alojamientos y condiciones exigibles a los mismos, considerando particularmente la incardinación en la misma del uso de vivienda con fines turísticos.

Esta Modificación Puntual no establece una nueva regulación o unos nuevos requisitos a este tipo de alojamiento turístico, limitándose a clarificar en qué uso urbanístico se encuadra esta actividad y analizar en consecuencia sus condiciones de compatibilidad con el uso residencial.

A este respecto debe señalarse que la actividad desarrollada por las Viviendas con Fines Turísticos constituye un servicio de alojamiento turístico según se define nítidamente en la normativa sectorial, constituyendo una actividad económica, reconocida en los correspondientes ámbitos legislativos. A los efectos del Plan General debe considerarse un uso terciario, definido en el art. 6.5.1 de las Normas Urbanísticas como aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios, entre los que se incluye el de alojamiento temporal de las personas.

Por tanto, la utilización de una vivienda con fines turísticos estará sujeta a las condiciones establecidas para dicho uso terciario en el Plan General y deberá respetar las condiciones de compatibilidad con el uso residencial establecidas para el citado uso terciario.

A fin de adecuar las Normas Urbanísticas del Plan General a la normativa sectorial en materia de turismo se propone modificar los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General:

- Art. 6.3.1. Definición y usos pormenorizados (del uso residencial)

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

Código Seguro De Verificación	KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	20/04/2022 10:26:59
Observaciones		Página	1/9
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/04/2022 13:39:20
Observaciones		Página	1/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		

Se incluye una matización en la definición de "vivienda", suprimiendo el carácter no habitual del alojamiento. Así mismo, se sustituye el término "hotelero" por "hospedaje".

- Art. 6.5.1. Definición y usos pormenorizados (del uso terciario)
  Se sustituye el término "hotelero" empleado en el Plan General por el de "hospedaje", por ser éste un concepto más amplio que incluye todas las modalidades de alojamiento turístico reconocidas en la Ley. Así mismo, se define el uso de "hospedaje" que se equipara al "servicio de alojamiento turístico" definido en la Norma autonómica.

- Art. 6.5.19. Categorías (Condiciones particulares del uso hotelero).
  Se establecen las condiciones particulares de aplicación al uso de hospedaje, definiendo los distintos tipos conforme a la Ley de Turismo y estableciendo las condiciones de compatibilidad con otros usos y en particular con el residencial, conforme a lo establecido en el Art. 6.2.4 de las Normas Urbanísticas que regula las condiciones de compatibilidad con dicho uso.

  En el mismo artículo se puntualiza que la utilización de una vivienda con fines turísticos supone la implantación de un servicio terciario de hospedaje salvo en el caso del alquiler por habitaciones en número no superior a tres en el que se considera uso residencial.

- Por último, se modifican aquellos artículos de las distintas zonas de ordenanza en los que se hace referencia al uso hotelero a fin de sustituir dicho término por el de hospedaje.

Conviene resaltar que la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco 292/ 2019 de 11 de Junio contiene una doctrina que avala esta nueva regulación contenida en la Modificación Puntual que nos ocupa. El Fundamento Jurídico 2 de la Sentencia dice que la calificación de las Viviendas con fines Turísticos como uso terciario "es irreprochable a juicio de la Sala", teniendo en cuenta que tanto la Ley turística como el PGOU las delimitan por su actividad de comercialización de alojamiento *temporal* por motivos turísticos, a cambio de contraprestación económica, y por ello sujetas a inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, lo que no encaja con la calificación que del uso residencial hace el propio PGOU, como aquel uso que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento estable y *permanente* de las personas.

La referida Sentencia 292/2019 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco admite también como fundamentación de la ordenación la necesidad de preservar la convivencia vecinal. En este sentido entiende que "concurre un claro interés público en preservar la convivencia mediante una correcta ordenación de los usos, y si resulta necesaria la ordenación del uso en aras de preservar el derecho a acceder a una vivienda digna de los ciudadanos y el entorno urbano, parece razonable hacerlo en términos que la ordenación contribuya a minimizar las molestias que el uso de Viviendas con Fines Turísticos puede conllevar para los residentes", lo que resulta perfectamente extrapolable a nuestro caso,

Código Seguro De Verificación	KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	20/04/2022 10:26:59
Observaciones		Página	2/9
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/04/2022 13:39:20
Observaciones		Página	2/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		

puesto que las condiciones que el Plan General establece para el Uso Terciario pretenden a su vez la preservación de las condiciones de disfrute del uso residencial, por ser éste el uso que permite a los ciudadanos ejercer uno de los derechos fundamentales reconocidos constitucionalmente.

La Modificación Puntual 44 del Texto Refundido del PGOU de los artículos 6.3.1, 6.5.1, 6.5.19 y otros para su adecuación a la normativa en materia de turismo fue aprobada inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 18 de febrero de 2021.

Conforme a lo previsto en el art. 25.4 del RDL 7/2015 de 30 de octubre y arts. 32 y 39 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, el documento fue sometido a trámite de información pública, mediante inserción de edictos en la página web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente –según exige el art. 70.3.ter de la Ley 7/85 de 2 de abril- en los tablones de anuncios del municipio, en el Boletín Oficial de la Provincia y en el ABC de Sevilla de 5 de marzo de 2021.

Asimismo, conforme a lo establecido en el art. 32.1.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se notificó la aprobación inicial los municipios colindantes.

Durante el trámite de información pública se presentaron un total de 16 alegaciones que fueron respondidas mediante informes, todos ellos obrantes en el expediente y donde se proponía la desestimación de las mismas.

Conforme a lo establecido en el art. 56 de la Ley 16/2011 de 23 de diciembre y art. 14 del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, el documento se sometió a Evaluación de Impacto en la Salud cuyo informe de evaluación, de carácter favorable, consta en el expediente.

La Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre –que deroga expresamente la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía– permitía continuar el procedimiento seguido para la aprobación de la Modificación Puntual 44 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigentes al inicio de su tramitación. Por consiguiente, la tramitación continuó conforme a los preceptos de la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Pleno Municipal, en sesión celebrada el 17 de febrero de 2022 aprobó provisionalmente el documento, desestimando la totalidad de las alegaciones formuladas.

De conformidad con lo establecido en el art. 31.2.c) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, con fecha 2 de marzo de 2022 fue solicitado informe a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, que conforme a lo establecido en el referido precepto dispone de un mes para emitirlo.

Transcurrido el plazo sin que se haya emitido informe puede continuarse con la tramitación, según se establece en el art. 80.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas.

Código Seguro De Verificación	KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	20/04/2022 10:26:59
Observaciones		Página	3/9
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/04/2022 13:39:20
Observaciones		Página	3/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		

Posteriormente y fuera de plazo se presentó el aludido informe de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio con carácter favorable, que obra en el expediente.

En consecuencia procede elevar propuesta en orden a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual 44 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, siendo los que se modifican los artículos que a continuación se citan, y con el texto que asimismo se indica:

Art. 6.3.1. Definición y usos pormenorizados (del uso residencial)

1. *Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.*

2. *A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento habitual de las personas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones o parte de las mismas destinadas al uso de hospedaje.*

(...)

6.5.1. Definición y usos pormenorizados (del uso terciario)

(...)

3. *A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen como usos pormenorizados:*

a. USO DE SEVICIOS TERCIARIOS (...)

a.1. Comercio

a.2. Oficinas

a.3. Hospedaje

Hospedaje. Es aquel servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas, se remite a la Normativa Autonómica vigente en materia de turismo. En base a

Código Seguro De Verificación	KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	20/04/2022 10:26:59
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/04/2022 13:39:20
Observaciones		Página	4/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		

ello, y conforme a la citada normativa, el uso de hospedaje es un servicio de alojamiento turístico.

Artículo 6.5.19. Clasificación

1. *De acuerdo con lo establecido en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, y sus posteriores desarrollos reglamentarios, el uso de hospedaje, a los efectos de las presentes Normas comprende los siguientes tipos:*
   a. *Establecimientos hoteleros, que a su vez se clasifican en cuatro grupos:*
      - *Hoteles*
      - *Hoteles-apartamentos*
      - *Hostales*
      - *Pensiones*
      - *Albergues*
   b. *Apartamentos turísticos, que se clasifican en dos grupos:*
      - *Edificios/complejos*
      - *Conjuntos*
   c. *Campamentos de turismo, que se clasifican en*
      - *Campings*
      - *Áreas de pernocta de autocaravanas*
   d. *Cualquier otro que se establezca reglamentariamente*
2. *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, teléfono, 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 en el Art. 6.2.4 de estas Normas Urbanísticas.*
3. *Los campamentos de turismo sólo se permitirán en los emplazamientos establecidos por el Plan General o por los instrumentos que lo desarrollen.*
4. *La utilización de una vivienda con fines turísticos supone la implantación en la misma de un servicio 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 Urbanísticas. En todo caso, su implantación en el edificio deberá ajustarse a lo determinado en las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanza.*

Código Seguro De Verificación	KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	20/04/2022 10:26:59
Observaciones		Página	5/9
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/04/2022 13:39:20
Observaciones		Página	5/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		

5. *No obstante lo anterior, en el caso de vivienda con fines turísticos del tipo alquiler por habitaciones, se considerará uso residencial siempre que la persona propietaria resida en la misma, que el número de plazas no exceda de seis y cumpla los demás requisitos establecidos por la normativa turística. En todo caso será necesaria la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.* .
6. *Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.*

Por último, se modifican aquellos artículos de las distintas zonas de ordenanza en los que se regulan las condiciones particulares de uso, sustituyendo el término "hotelero" por "hospedaje". En concreto son los siguientes artículos:

- *Art. 12.2.25, Ordenación Centro Histórico*
- *Art. 12.3.14, Edificación en Manzana*
- *Art. 12.4.13, Edificación Abierta*
- *Art. 12.5.13, Edificación Suburbana*
- *Art. 12.6.5, Ciudad Jardín*
- *Art. 12.7.5, Vivienda Unifamiliar Adosada*
- *Art. 12.8.7, Vivienda en Edificación Unifamiliar Aislada y/o Agrupada*
- *Art. 12.9.6, Conservación tipológica*
- *12.10.3, Industria en Edificación Abierta*
- *12.10.4, Industria en Edificación Compacta*

El texto que se propone para aprobación definitiva coincide en su totalidad con el que se ha aprobado con carácter inicial y provisional.

La competencia para la aprobación definitiva es municipal, conforme a la distribución de competencias efectuada por el art. 31 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo el Pleno Municipal el órgano que la ostenta, según lo dispuesto en el art. 123 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 3.3.4 del R.D. 128/2018 de 16 de marzo, consta en el expediente informe jurídico con la conformidad del Sr. Secretario.

El acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de las ordenanzas urbanísticas se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo con lo establecido en el art. 41 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Con carácter previo a esta publicación y como condición para ella deberá enviarse a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, la documentación exigida en el art. 19 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, con objeto de obtener la certificación registral establecida en los arts. 20 y siguientes del citado Decreto.

Código Seguro De Verificación	KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	20/04/2022 10:26:59
Observaciones		Página	6/9
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/04/2022 13:39:20
Observaciones		Página	6/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		

Asimismo el documento se depositará en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos.

El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el 19 de abril de 2022 acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva de la Modificación Puntual 44 del Texto Refundido del PGOU de los artículos 6.3.1, 6.5.1, 6.5.19 y otros para su adecuación a la normativa en materia de turismo, en virtud de lo cual el Delegado de Hábitat Urbano y Cohesión Social que suscribe, tiene a bien proponer a V.E. la adopción de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual 44 del Texto Refundido del PGOU de los artículos 6.3.1, 6.5.1, 6.5.19 y otros para su adecuación a la normativa en materia de turismo.

Los artículos modificados son los que a continuación se reproducen:

Art. 6.3.1. Definición y usos pormenorizados (del uso residencial)

1. *Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.*

2. *A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento habitual de las personas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones o parte de las mismas destinadas al uso de hospedaje.*

(...)

6.5.1. Definición y usos pormenorizados (del uso terciario)

(...)

3. *A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen como usos pormenorizados:*

a. USO DE SEVICIOS TERCIARIOS (...)

Código Seguro De Verificación	KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	20/04/2022 10:26:59
Observaciones		Página	7/9
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==		

7

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/04/2022 13:39:20
Observaciones		Página	7/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		

a.1. Comercio

a.2. Oficinas

a.3. Hospedaje

Hospedaje. Es aquel servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas, se remite a la Normativa Autonómica vigente en materia de turismo. En base a ello, y conforme a la citada normativa, el uso de hospedaje es un servicio de alojamiento turístico.

Artículo 6.5.19. Clasificación

1. *De acuerdo con lo establecido en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, y sus posteriores desarrollos reglamentarios, el uso de hospedaje, a los efectos de las presentes Normas comprende los siguientes tipos:*
   a. *Establecimientos hoteleros, que a su vez se clasifican en cuatro grupos:*
      - *Hoteles*
      - *Hoteles-apartamentos*
      - *Hostales*
      - *Pensiones*
      - *Albergues*
   b. *Apartamentos turísticos, que se clasifican en dos grupos:*
      - *Edificios/complejos*
      - *Conjuntos*
   c. *Campamentos de turismo, que se clasifican en*
      - *Campings*
      - *Áreas de pernocta de autocaravanas*
   d. *Cualquier otro que se establezca reglamentariamente*
2. *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, teléfono, 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 en el Art. 6.2.4 de estas Normas Urbanísticas.*
3. *Los campamentos de turismo sólo se permitirán en los emplazamientos establecidos por el Plan General o por los instrumentos que lo desarrollen.*

Código Seguro De Verificación	KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	20/04/2022 10:26:59
Observaciones		Página	8/9
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/04/2022 13:39:20
Observaciones		Página	8/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

NO8DO Ayuntamiento de Sevilla

4. *La utilización de una vivienda con fines turísticos supone la implantación en la misma de un servicio 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 Urbanísticas. En todo caso, su implantación en el edificio deberá ajustarse a lo determinado en las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanza.*

5. *No obstante lo anterior, en el caso de vivienda con fines turísticos del tipo alquiler por habitaciones, se considerará uso residencial siempre que la persona propietaria resida en la misma, que el número de plazas no exceda de seis y cumpla los demás requisitos establecidos por la normativa turística. En todo caso será necesaria la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.* .

6. *Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.*

Por último, se modifican aquellos artículos de las distintas zonas de ordenanza en los que se regulan las condiciones particulares de uso, sustituyendo el término "hotelero" por "hospedaje". En concreto son los siguientes artículos:

- *Art. 12.2.25, Ordenación Centro Histórico*
- *Art. 12.3.14, Edificación en Manzana*
- *Art. 12.4.13, Edificación Abierta*
- *Art. 12.5.13, Edificación Suburbana*
- *Art. 12.6.5, Ciudad Jardín*
- *Art. 12.7.5, Vivienda Unifamiliar Adosada*
- *Art. 12.8.7, Vivienda en Edificación Unifamiliar Aislada y/o Agrupada*
- *Art. 12.9.6, Conservación tipológica*
- *12.10.3, Industria en Edificación Abierta*
- *12.10.4, Industria en Edificación Compacta*

SEGUNDO: Remitir a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía la documentación exigida en el art. 19 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, solicitando la emisión de la certificación registral a que aluden los arts. 20 y siguientes del mismo, a efectos de su posterior publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

TERCERO: Depositar e inscribir en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos la Modificación Puntual 44 del Texto Refundido del PGOU de los artículos 6.3.1, 6.5.1, 6.5.19 y otros para su adecuación a la normativa en materia de turismo.

Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL TENIENTE DE ALCALDE
DELEGADO DE HÁBITAT URBANO
Y COHESIÓN SOCIAL
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	KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	20/04/2022 10:26:59
Observaciones		Página	9/9
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KyjTFzwICKK21QbLg3rMyQ==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/04/2022 13:39:20
Observaciones		Página	9/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		

MODIFICACIÓN PUNTUAL __ 44

DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA 2006 DE SEVILLA

Modificación de los artículos 6.3.1, 6.5.1, 6.5.19 y otros para su adecuación a la Normativa en materia de Turismo.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO
GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

modificación puntual.

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	12/01/2022 11:20:19
Observaciones		Página	1/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/04/2022 13:39:20
Observaciones		Página	10/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		

índice

1. ANTECEDENTES
2. CONSULTA PÚBLICA
3. OBJETO, MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN
4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACIÓN DEL PLAN
5. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
6. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
7. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA
8. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
9. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
10. RESUMEN EJECUTIVO
11. ANEXOS

modificación puntual

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	12/01/2022 11:20:19
Observaciones		Página	2/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/04/2022 13:39:20
Observaciones		Página	11/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		

1. ANTECEDENTES

El sector turístico ha sido en España durante décadas y en concreto en Andalucía, un gran motor de desarrollo económico. A partir de 2010, y asociado a un modelo de economía colaborativa a través de las denominadas plataformas P2P, ha cobrado gran importancia el modelo de alojamiento en viviendas, que ha aumentado de manera significativa en los principales destinos turísticos, entre los que se encuentra la ciudad de Sevilla.

Las competencias en materia de Turismo están transferidas a las Comunidades Autónomas. En nuestra Comunidad Autónoma, la Ley 13/2011 de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía tiene como objeto la regulación, ordenación, planificación y promoción del turismo sostenible en Andalucía. En desarrollo de la misma y ante la necesaria regulación del fenómeno de las viviendas que prestan servicio de alojamiento turístico, se aprueba el *Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril de establecimientos de apartamentos turísticos*, en el que se establece el régimen jurídico así como los requisitos y prestaciones que debe reunir esta modalidad de alojamiento turístico.

En Sevilla, de acuerdo con los datos del Registro de Turismo de la Junta de Andalucía a fecha de 2 de febrero de 2021, existe una oferta reglada de 6.133 viviendas con fines turísticos (en adelante VFT) que representan un total de 29.782 plazas. Estos inmuebles, dados de alta de acuerdo con el Decreto autonómico, representan en estos momentos una parte regularizada y normalizada del sector turístico que de hecho puede dar respuesta a ciertos perfiles de demanda, y que puede suponer una fuente de ingresos legítima para hogares y personas residentes en la ciudad de Sevilla. Para hacernos una idea de la incidencia de esta modalidad de alojamiento turístico en el total de la oferta de la ciudad, cabe indicar que existen un total de 185 establecimientos de apartamentos turísticos con 5.823 plazas y 269 establecimientos hoteleros con un total de 24.034 plazas, tal como se refleja en los datos contenidos en la siguiente tabla obtenidos del Registro de Turismo de Andalucía[1].

[1] Consulta realizada el 2 de febrero de 2021. Datos disponibles en la siguiente dirección: https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismoregeneracionjusticiayadministracionlocal/areas/turismo/registro-turismo.html,

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por	Carlos Flores de Santis Página 3/32 Estado Firmado Fecha y hora 12/01/2022 11:20:19
Observaciones	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez Página 12/41 Estado Firmado Fecha y hora 29/04/2022 13:39:20
Observaciones	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==

12

Oferta Turística

Provincia: SEVILLA Municipio: SEVILLA
Periodo: ACTUAL

Provincia: SEVILLA				
Apartamento turistico				
Grupo			Nº Estab	Nº Pzas
Conjunto			64	1648
Edificio/Complejo			121	4175
	Subtotal Apartamento turístico		185	5823
Establecimiento Hotelero				
Grupo			Nº Estab	Nº Pzas
Hostal			51	1466
Hotel			141	19525
Hotel-Apartamento			2	287
Pensión			75	2756
	Subtotal Establecimiento Hotelero		269	24034
Vivienda con fines turisticos				
Grupo			Nº Estab	Nº Pzas
			6133	29782
	Subtotal Vivienda con fines turísticos		6133	29782
	Subtotal SEVILLA		6587	59639
	TOTALES GENERALES		6587	59639

Por otra parte, según datos extraídos del Plan Municipal de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Sevilla 2018-2023 aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local el 28 de diciembre de 2018, existe una oferta no reglada de particulares o empresas que ejercen esta actividad sin autorización y sin cumplir los requisitos establecidos en la normativa, una realidad que debe resolverse a través de inspecciones y desde un ámbito disciplinario.

Este incremento de las VFT en la ciudad de Sevilla, al igual que en otros destinos, está provocando efectos no deseados principalmente provocados por su concentración en determinadas áreas de la ciudad. Entre ellos se podría citar el impacto sobre el mercado del alquiler, extremo este puesto de manifiesto en el preámbulo del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler; la reestructuración demográfica debido a la presencia concentrada de turistas en algunas zonas o los problemas de convivencia en comunidades por la coexistencia entre este uso y el tradicional residencial.

De acuerdo con los estudios realizados desde el ámbito municipal, la concentración de VFT se produce principalmente en el distrito Casco Antiguo siguiéndole a mucha distancia Triana, siendo esta distribución similar en la oferta no reglada.

En este contexto, la aprobación de una nueva normativa autonómica, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y sus posteriores desarrollos reglamentarios con posterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General, hacen necesaria la adaptación del mismo al nuevo marco normativo a fin de acomodar los nuevos usos de alojamiento turístico establecidos en ella a la ordenación urbanística vigente.

A este respecto, indicar que dos de los objetivos que el planeamiento tradicionalmente ha perseguido han sido garantizar la ocupación de los centros urbanos por población residente que permita mantener su funcionalidad como zonas residenciales icono y reclamo del modo de vida local por una parte, y por otra, un alto nivel de calidad de vida y de convivencia ciudadana para los habitantes de la ciudad.

Es por ello que se hace necesario clarificar en que uso urbanístico se encuadra esta nueva modalidad de alojamiento turístico y analizar sus condiciones de compatibilidad con el uso residencial. Y ello en consonancia con uno de los objetivos del vigente Plan General que es garantizar el equilibrio entre las actividades urbanas generadoras de empleo y los usos residenciales.

Así lo ratificó además el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla en el acuerdo adoptado el 27 de abril de 2018 en el que instaba a modificar la normativa urbanística para reconocer el fenómeno de uso como vivienda turística.

2. CONSULTA PÚBLICA

Conforme a lo establecido en el Art. 133 de la Ley 39/15 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas, se abrió, mediante resolución de fecha 22 de junio de 2018 un trámite de consulta pública con carácter previo a la elaboración de una nueva normativa municipal reguladora de las VFT.

El plazo para dicha consulta fue de 45 días, que venció el 27 de agosto de 2018, habilitándose los correspondientes canales de acceso telemático a través de los cuales se presentaron un total de 479 sugerencias mayoritariamente a través de la plataforma municipal de participación ciudadana SEVILLA DECIDE, en la que se planteaban las siguientes cuestiones de cara a conocer la opinión de los ciudadanos en relación a este tema:

1. ¿Está Vd. de acuerdo con iniciar una modificación del PGOU para que las viviendas con fines turísticos tengan una calificación distinta a la residencial?
2. ¿Qué medidas considera que debe incluir esta modificación?

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación: 7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por: Carlos Flores de Santis — Página 4/32 — Estado: Firmado — Fecha y hora: 12/01/2022 11:20:19
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==

Código Seguro De Verificación: 7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez — Página 13/41 — Estado: Firmado — Fecha y hora: 29/04/2022 13:39:20
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==

3. ¿Considera adecuada la elaboración de una Ordenanza específica que regule y limite las viviendas con fines turísticos?
4. ¿Cree que las limitaciones para el establecimiento de las viviendas con fines turísticos deben adoptarse para toda la ciudad o sólo en las zonas en las que se detecte una mayor saturación en relación con el parque residencial?
5. ¿Qué medidas debe incluir esta nueva ordenanza?

Debe señalarse que la mayor participación por distritos correspondió al distrito Centro Histórico, que es el distrito de la ciudad en el que se concentra un mayor número de VFT, y en el que es más alto el índice de presión turística (%Viviendas con fines turísticos/Vivienda habitual), siendo éste del 19,76%, según datos extraídos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Un 61,59% de los participantes en la consulta mostraron su conformidad a la redacción de una modificación puntual del Plan General a fin de regular este tipo de alojamiento turístico, proponiendo para ello medidas como limitar el número de viviendas con fines turísticos, establecer medidas fiscales específicas, establecer limitaciones en la Ley de Propiedad Horizontal y potenciar las medidas de control.

Dado el tiempo transcurrido y la radical transformación de las circunstancias socio-económicas en que tuvo lugar aquella consulta, debido a las catastróficas consecuencias producidas por la COVID-19 en todos los ámbitos, se ha considerado necesario realizar una nueva consulta previa a efectos de recabar la opinión ciudadana en un tema como el de la vivienda turística tan indisolublemente vinculado a la forma de vida de las ciudades.

Dicho nuevo trámite de consulta previa se ha sustanciado mediante resolución del Gerente de Urbanismo de fecha 16 de octubre de 2020, finalizando el mismo el 20 de noviembre.

La participación en este proceso de consulta pública previa ha sido muy alta, presentándose un total de 4.054 sugerencias a través del buzón del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de la Gerencia de Urbanismo. No obstante, se ha detectado un alto número de consultas repetidas, es decir, presentadas por la misma persona y en el mismo sentido, cuantificándose en un número de 753, así como 4 sugerencias ajenas a la cuestión planteada, por lo que la participación efectiva ha sido de 3.297 sugerencias recibidas.

SUGERENCIAS	Nº
RECIBIDAS	4.054
REPETIDAS	753
NO VÁLIDAS	4
TOTAL VÁLIDAS	**3.297**

El sentido de las sugerencias presentadas es el siguiente:

RESPUESTA	Nº	PORCENTAJE (%)
A favor Modificación Normativa Municipal	974	29,55
En contra Modificación Normativa Municipal	2.323	70,45
TOTAL	3.297	100

En primer lugar, y de cara a analizar el contenido de las distintas sugerencias presentadas, debe indicarse que en esta segunda consulta realizada no se han formulado unas cuestiones concretas, por lo que vamos a analizar las sugerencias recibidas en función del sentido de la propuesta, es decir, si están o no a favor de la redacción de una normativa municipal que regule las viviendas con fines turísticos.

2.1. Sugerencias a favor de la redacción de una normativa municipal que regule las VFT.

Como ya hemos citado, se han presentado un total de 974 sugerencias a favor de regular las VFT, bien a través de la normativa urbanística o bien a través de una ordenanza específica. De todas ellas, 949 presentan un escrito idéntico en el que justifican la necesidad de una regulación al considerar contrario a la normativa urbanística la utilización de suelo residencial para uso terciario-comercial (turístico), suponiendo dicha circunstancia una traba para el acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía. Proponen las siguientes medidas para regular las VFT:

1. Protección del suelo calificado como residencial a fin de evitar que el uso turístico los desplace.
2. Zonificación de la ciudad en función del índice de presión turística.
3. Establecimiento de un límite de días máximo en los que una vivienda puede ser utilizada con fines turísticos al año, oscilando entre 30 y 90 en función de la presión turística del ámbito.
4. Limitación del número máximo de licencias por propietario de VFT. Este extremo ya está regulado en la normativa autonómica, y en concreto en el Art. 1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.
5. Concesión de las licencias de VFT con carácter temporal.
6. Regulación de las condiciones de las VFT para que no interfieran en la vida cotidiana de la vecindad, disponiendo para ello de entrada independiente.
7. Obligación de declaración de ocupación y uso de las VFT, que permitan a la Administración monitorear el desarrollo de la actividad. Esta cuestión está igualmente regulada en el Decreto anteriormente citado (Art. 7)
8. Creación de unos índices públicos debidamente actualizados que muestren los niveles de presión turística por zonas.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	29/04/2022 13:39:20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Página	14/41

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==		
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	12/01/2022 11:20:19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==	Página	5/32

14

9. Obligación de publicar en número de registro de las VFT en la publicidad, aspecto ya regulado en el Art. 9 del Decreto citado.
10. Establecimiento de un régimen sancionador, igualmente regulado en el Decreto (Art. 10)
11. Desarrollo de una fiscalidad propia de las VFT. A efectos fiscales, la VFT se considera un arrendamiento para uso distinto de viviendas, siendo una actividad sujeta al impuesto de actividades económicas y al resto de impuestos derivados de dicha actividad: IVA e IRPF.
12. Prohibición de alquiler turístico en todas las viviendas sujetas a cualquier modalidad de titularidad pública y en las cooperativas de viviendas. En este sentido, indicar que las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública sólo pueden destinarse a vivienda habitual, no siendo posible su uso como alojamiento turístico.
13. Declaración de incompatibilidad de las licencias de VFT con la concesión de ayudas públicas destinadas a viviendas.
14. Moratoria en la concesión de nuevas autorizaciones para VFT.
15. Aumento del parque de vivienda pública para mitigar las consecuencias que las VFT van a tener sobre los precios inmobiliarios.

En relación a lo anterior, debe indicarse que la competencia en materia de turismo es autonómica por lo que la intervención del Ayuntamiento en este ámbito es limitada. En este sentido, muchas de las cuestiones planteadas implican la regulación de aspectos turísticos, que entendemos no deben ser objeto de regulación municipal a fin de no producir un conflicto competencial.

Por otra parte, hay otro grupo de sugerencias a favor de la regulación municipal de las VFT, 25 en total, basadas en los siguientes argumentos:

- La excesiva oferta de VFT en el centro histórico produce una despoblación del mismo y un traslado de sus residentes a otras zonas de la ciudad, cuestión que se hace ahora más evidente a la vista de la actual situación de ausencia de turismo. Esta circunstancia conlleva que zonas emblemáticas de la ciudad no puedan ser disfrutadas por los ciudadanos.
- Se ha producido una sustitución del comercio tradicional por franquicias y tiendas globalizadas, con la consiguiente pérdida de identidad del centro histórico.
- Se ha introducido en las comunidades de vecinos un elemento de inseguridad provocado por la utilización de las VFT por una multitud de personas desconocidas, con horarios distintos a los de la población residente, uso de las zonas comunes, etc. En este sentido, se proponen medidas encaminadas a mejorar la convivencia en las comunidades de vecinos, como la exigencia de la conformidad de los mismos para implantar VFT, medidas que en todo caso entran dentro del ámbito de la Ley de Propiedad Horizontal.

Cabe citar por último un reducido número de peticiones, 7, que solicitan medidas más contundentes al considerar que la ciudad está saturada de VFT solicitando que las mismas se desarrollen en edificios de uso exclusivo y llegando en algunos casos a proponer que no se autoricen más.

2.2. Sugerencias en contra de la redacción de una normativa municipal que regule las VFT.

Indicar que se han presentado un total de 2.323 sugerencias en contra de establecer una regulación municipal de las VFT. De ellas, un total de 2.226 se manifiestan a favor de las VFT y en contra de cambiar el PGOU sin aportar argumentos que justifiquen dicha opción. No obstante, en algunas de ellas se justifica la innecesariedad de establecer una regulación municipal fundamentada en:

- La existencia de una regulación para las VFT que se considera adecuada.
- Las repercusiones favorables en el Casco Histórico que ha tenido el amplio desarrollo de las VFT, al haberse rehabilitado gran parte de su caserío generando riqueza que se ha distribuido entre una amplia parte de la población. Se citan igualmente las repercusiones que esta actividad ha tenido sobre el empleo y la economía de la ciudad.
- Se trata de una actividad que, hasta ahora, ha sido promovida y apoyada por el Ayuntamiento por lo que no se entiende que el propio Ayuntamiento quiera establecer limitaciones.
- Se considera una medida que coarta la libertad de los ciudadanos al impedir el ejercicio de un derecho recogido en la Ley de arrendamientos urbanos.

Por otra parte, se han presentado un total de 95 sugerencias que han utilizado el cuestionario de la primera Consulta Previa realizada, mostrándose en todo caso en contra de la modificación de la normativa municipal.

Por último, la Asociación de Viviendas Turísticas de Andalucía ha presentado dos alegaciones. En la primera de ellas, solicitan dejar sin efecto la Resolución de 16 de octubre de 2020 por la que se acuerda iniciar un trámite de consulta previa a la redacción de la normativa municipal que regule las VFT, al considerar que adolece de defectos formales que podrían suponer la nulidad del procedimiento.

En la segunda, se hace uso del cuestionario utilizado en la primera consulta pública manifestando su oposición a la modificación de la normativa municipal argumentando, que en la actual situación social y económica no existe saturación de VFT en la ciudad de Sevilla que motive la adopción de medidas extraordinarias de control. Además se hacen una serie de consideraciones al informe que, sobre este tema, han realizado los profesores D. Javier Sola Teyssiere y D. Pedro Escribano Collado a requerimiento del Consistorio.

2.3. Valoración de las opiniones vertidas en consulta pública

Lo primero que llama la atención es el cambio de tendencia en la opinión pública sobre el asunto consultado, en el corto espacio de tiempo trascurrido entre la primera consulta realizada en 2018, que arrojó un porcentaje de opiniones a favor de la elaboración de una normativa municipal que regulase las VFT del 61,59%, y la realizada en 2020 en la que dicho porcentaje desciende al 29,55%.

Código Seguro De Verificación: 7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por: Carlos Flores de Santis
Observaciones:
Página: 6/32
Fecha y hora: 12/01/2022 11:20:19
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación: 7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Página: 15/41
Fecha y hora: 29/04/2022 13:39:20
Estado: Firmado
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==

Una explicación plausible de dicho cambio podría deberse a las circunstancias excepcionales actuales derivadas de la pandemia del COVID-19 y la consiguiente paralización de la actividad turística. De hecho, uno de los motivos de oposición a la modificación de la normativa municipal expresados en la segunda consulta alude a que en la actual situación social y económica no existe saturación de VFT en la ciudad de Sevilla que motive la adopción de medidas extraordinarias de control. Ante lo cual cabe oponer, en primer lugar, que durante el período de pandemia el número de VFT no ha parado de crecer (en marzo de 2020 constaban registradas 5.625 VFT en el Registro de Turismo, mientras que en enero de 2021 la cifra se ha elevado a 6.114). En segundo lugar, que la regulación que se propone no es coyuntural, ni persigue dar respuesta específica a la actual situación, sino que, como toda medida de planeamiento, pretende una ordenación de futuro de las actividades de alojamiento turístico de forma equilibrada en el entorno urbano.

Como se ha dejado constancia en el apartado 1 anterior, descriptivo de las sugerencias a favor de la normativa, una parte de ellas se refieren a aspectos cuya regulación es de competencia autonómica (algunos ya recogidos en el Decreto de las VFT) o incluso estatal, quedando por tanto fuera de las competencias municipales. En otros casos se han planteado medidas que valoramos como excesivamente restrictivas (limitaciones cuantitativas, cupos por zonas, temporalidad de licencias, etcétera), optándose por una regulación más proporcionada. Sí atiende la propuesta a buena parte de las argumentaciones descritas al final del apartado citado, relativas a las distorsiones que una excesiva oferta de VFT produce sobre los residentes y la identidad del centro histórico.

De otra parte, de las 2.323 opiniones válidas emitidas en la segunda consulta, que se manifiestan en contra de una normativa municipal que regula las VFT, un número muy elevado (2.226) presentan un escueto contenido casi idéntico que apenas aporta argumentos que justifiquen dicha opción, lo que resta consistencia a la muestra.

De entre las argumentaciones expresadas en algunas de las opiniones en contra, resulta aceptable la referida a la repercusión favorable que ha supuesto la rehabilitación de un número de viviendas vacías en el casco histórico para dedicarlas a VFT (como se contempla en el informe del Arquitecto Director del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del T. M. de Sevilla 2018-2023 que obra en el expediente), sin que ello sea óbice para la regulación que se plantea, fundamentada en una finalidad de ordenación, no de fomento. No parece consistente, sin embargo, la argumentación que alude a la existencia de una regulación de las VFT, que los participantes consideran suficiente y adecuada, pues en sede municipal es inexistente y, si se refiere al Decreto autonómico sobre VFT, este responde a otros objetivos materiales que, en todo caso, quedan fuera de la competencia municipal.

En resumen, analizadas y valoradas las aportaciones, y con todo respeto a las opiniones vertidas por los participantes en la consulta, no se hallan razones fundamentadas sólidas que pudieran sustentar la conveniencia de un cambio de criterio respecto al acuerdo adoptado el 27 de abril de 2018 por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla, en el que se instaba a modificar la normativa urbanística para reconocer el fenómeno de uso como vivienda turística.

Código Seguro De Verificación | 7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por | Carlos Flores de Santis
Observaciones |
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Estado | Firmado
Página | 7/32
Fecha y hora | 12/01/2022 11:20:19

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación | 7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por | Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones |
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Estado | Firmado
Página | 16/41
Fecha y hora | 29/04/2022 13:39:20

3. OBJETO, MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN

El objeto de este documento de planeamiento es adecuar las Normas Urbanísticas del PGOU a la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos, que es toda ella posterior. Efectivamente, con posterioridad al PGOU de 2006 se ha aprobado no solo la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, sino también una nueva regulación de todos y cada uno de los tipos de alojamiento turístico, como el Decreto 194/2010, de 20 de abril de Establecimientos de apartamentos turísticos, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, sobre Viviendas con fines turísticos, el Decreto 26/2018, de 23 de enero, de Ordenación de los campamentos de turismo y el más reciente Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, en cuyo Capítulo I se establece una nueva regulación de los Establecimientos hoteleros. Por tanto, el objeto principal de la presente modificación puntual de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU 2006 de Sevilla es adaptarlas a la normativa sectorial referida, en cuanto a su terminología, tipología de alojamientos y condiciones exigibles a los mismos, considerando particularmente la incardinación en la misma del uso de VFT.

Es preciso destacar el importante auge del sector turístico en la ciudad en los últimos años, que se ha traducido en un incremento exponencial de todo tipo de establecimientos de alojamiento turístico, destacando especialmente la irrupción del modelo de alojamiento en viviendas, las denominadas VFT. Actualmente y como consecuencia de la Covid-19, se ha producido una fuerte caída de la demanda turística a nivel mundial, lo que ha provocado que muchas de las viviendas que hasta ahora se venían utilizando en la ciudad con fines turísticos hayan revertido a formas de alquiler tradicional, como vivienda habitual. No obstante, dichas viviendas siguen registradas como VFT, considerando que es este el momento adecuado para abordar su regulación a fin de garantizar en un futuro próximo, una vez vuelvan a ponerse en uso, la adecuada convivencia y equilibrio de usos en la ciudad, siendo necesario para ello determinar cuál es el uso urbanístico en que debe encuadrarse la VFT.

Si bien la competencia en materia de turismo es de carácter autonómico, corresponde al municipio, a través del planeamiento, la ordenación racional y conforme al interés general de los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación. Y ello en consonancia con uno de los objetivos del vigente Plan General que es garantizar el equilibrio entre las actividades urbanas generadoras de empleo y los usos residenciales, evitando en todo caso el desplazamiento de los usos actuales. Las potestades de planeamiento urbanístico se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante, en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad a los intereses generales, los cuales pueden demandar los cambios precisos para mejorar y perfeccionar la ordenación del suelo.

En este sentido, debe indicarse que el desplome del turismo en la ciudad, ha puesto de manifiesto las repercusiones que la excesiva turistificación tiene sobre su entorno urbano y población, siendo éste un hecho especialmente constatable en el centro histórico, en el que se detecta un descenso considerable a nivel poblacional y de actividades que, de no regularse, podría conducir a su desertificación. De ahí que sea necesario adoptar medidas encaminadas a preservar el uso residencial en dicho ámbito de la ciudad, siendo ésta una de las finalidades del planeamiento y una obligación en todo caso de la administración municipal,

entre cuyas potestades está la protección del medio urbano y la preservación de la convivencia vecinal, intereses públicos de primer orden.

Y si se percibe por la Administración municipal, por el planificador, que las VFT pueden sustraer del parque residencial, previsto por el planeamiento para atender al derecho a la vivienda reconocido por la Ley, un número importante de viviendas para destinarlas al alojamiento turístico, uso completamente ajeno al residencial, es obligado promover una ordenación urbanística que concilie la satisfacción del derecho a la vivienda con el alojamiento turístico, porque no es conveniente hacer dejación de funciones y dejar en manos del mercado la ordenación de la vida en la ciudad, poniendo en peligro el derecho a la vivienda de los ciudadanos, ya sea por la insuficiencia del parque residencial resultante o por el encarecimiento de los arrendamientos residenciales.

En cuanto a la incardinación de la Vivienda con Fines Turísticos en alguno de los usos establecidos en el PGOU, es necesario dirimir si se puede englobar en el uso residencial o bien debe encuadrarse en otro de los usos establecidos en el planeamiento.

En primer lugar, hemos de citar el Art. 6.3.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU que define el Uso Global Residencial como aquel que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Por otra parte, se define el concepto de "vivienda", que, a los efectos del Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos, excluyéndose del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero. El derecho a la vivienda está reconocido en la Constitución Española[2] , siendo el uso residencial el previsto en el planeamiento para dar satisfacción a dicho derecho constitucional.

Como vemos, en el citado artículo se dice que el uso principal de la vivienda es el residencial, sin perjuicio de que en la misma se puedan desarrollar otros usos. Como ejemplos, citar dos usos que pueden desarrollarse en una vivienda y que están específicamente regulados en el PGOU: de una parte, el despacho profesional doméstico, cuyas condiciones regulatorias se establecen en el Art. 6.5.18 de las Normas Urbanísticas. De otra, el taller doméstico, definido en el Art. 6.4.1 como el uso compartido, en una misma unidad o local de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales con una vivienda, siempre que la actividad sea ejercida por el usuario de la misma y ésta cumpla unas determinadas condiciones. Las condiciones de compatibilidad de dicho uso con el residencial se establecen en las condiciones particulares de cada zona de Ordenanzas.

De lo anterior resulta evidente la distinción entre vivienda y uso residencial, siendo la primera el soporte físico del uso residencial principalmente aunque también puede albergar otros usos.

[2] Art. 47: *"Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos".*

En relación a la vivienda con fines turísticos se deben hacer las siguientes consideraciones:

1. **La Ley 3/2011, de 23 de diciembre, del turismo de Andalucía**, en su Art. 28 define el alojamiento como un servicio turístico mediante el cual se facilita hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos. Se establecen los siguientes tipos: a) establecimientos hoteleros, b) apartamentos turísticos, c) campamentos de turismo o campings, d) casas rurales y e) cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

   Todos ellos deben cumplir las condiciones que se establezcan reglamentariamente respetando en todo caso las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Cabe observar que, a través del último apartado e) se deja una puerta abierta a la ampliación de la lista de establecimientos a calificar como alojamiento turístico por vía reglamentaria para atender a posibles nuevos formatos que pudieran surgir en el sector turístico.

   Por otra parte, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las Viviendas con Fines Turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, tiene por objeto, tal como se indica en su preámbulo "*regular las viviendas que ofertan el servicio de alojamiento turístico a fin de establecer unas mínimas garantías de calidad y seguridad para las personas usuarias turísticas*". En el mismo sentido, en sus tres primeros artículos califica reiteradamente la actividad desarrollada por las VFT como un servicio de alojamiento turístico. Es decir, la propia Normativa autonómica califica la actividad desarrollada por las VFT como servicio de alojamiento turístico, es decir, como un uso distinto del residencial.

   Cabe señalar que en el Art. 42 de la Ley, en el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en régimen de propiedad horizontal se define el uso residencial que, a los efectos de la Ley 3/2011, se considera el uso de la unidad de alojamiento por su propietario por plazo superior a dos meses.
   Es decir, resulta completamente ajeno al uso residencial el uso de las VFT puesto que se dirigen, no a satisfacer el derecho a la vivienda sino a satisfacer circunstanciales necesidades de alojamiento temporal por razones de turismo.

2. Por otra parte, **a efectos fiscales**, se considera arrendamiento para uso distinto de vivienda, aquel que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto al de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Por tanto, cuando se produzca la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada a través de canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa se tratará de un alquiler turístico, diferenciado de los servicios que presta la industria hotelera[3].
   Este tipo de arrendamientos es una actividad que está sujeta por tanto al impuesto de actividades económicas, incluido en el grupo 685 "Alojamientos turísticos extrahoteleros", en el que se clasifican aquellas actividades que tengan la naturaleza de servicios de hospedaje, pero que se

[3] Resoluciones Vinculantes de la Dirección General de Tributos DGT V0081.16 y V0575.15

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por	Carlos Flores de Santis Página 8/32 Estado Firmado Fecha y hora 12/01/2022 11:20:19
Observaciones	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez Página 17/41 Estado Firmado Fecha y hora 29/04/2022 13:39:20
Observaciones	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==

17

presten en establecimientos tales como fincas rústicas, casas rurales y hospederías en el medio rural, albergues juveniles, pisos y similares. Así mismo, esta sujeto al resto de impuestos derivados del desarrollo de una actividad económica: IVA e IRPF[4].

3. Por último, citar el **Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**, en cuyo preámbulo y en relación a la creciente subida de los alquileres en España en los últimos años, se cita, como una de sus causas, la creciente actividad turística desarrollada sobre el parque de viviendas, recogiéndose una reforma del régimen de propiedad horizontal que explicita la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad (de las VFT) o establecer cuotas especiales o incremento de la participación en los gastos comunes de la vivienda, en el marco de la normativa sectorial que regula el ejercicio de la actividad y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial.

No cabe duda que la actividad desarrollada por las VFT constituye un servicio de alojamiento turístico, cuestión esta reconocida en la propia normativa sectorial y en otros ámbitos legislativos, como se ha expuesto en párrafos anteriores. Atendiendo a las determinaciones del Plan General, hemos de concluir que se trata de un uso terciario, según lo establecido en el Art. 6.5.1 de las Normas Urbanísticas, en el que se define dicho uso como aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios entre los que se incluye el de alojamiento temporal de las personas.

La calificación de las VFT como servicio de alojamiento turístico implica su sujeción a la normativa derivada de la Directiva de Servicios, que determina que cualquier intervención regulatoria ejercida por la Administración debe justificar la observancia de los principios de no discriminación, necesidad y proporcionalidad de las medidas. En relación a lo anterior, y dada la consideración como uso terciario de las VFT, le serán de aplicación las condiciones que el vigente Plan General establece para todos los usos terciarios que se desarrollan en la ciudad, y que vienen recogidas en el Capítulo V. Usos Terciarios, del Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU en el que se regulan las condiciones de aplicación a dicho uso.

Mención aparte merece la utilización de una VFT por habitaciones, definida en el Art. 5 del Decreto 28/2016. En este caso, la persona propietaria de la vivienda ha de residir en ella, consecuentemente, desde la perspectiva urbanística, puede considerarse que se mantiene el uso residencial en la misma. Ello resulta consistente con el objetivo de política social vinculado al derecho a la vivienda, que justifica esta propuesta, en tanto puede contribuir a evitar el desplazamiento de ciertos residentes, que pueden de este modo obtener unos ingresos complementarios. No obstante, la persona propietaria deberá poder acreditar su residencia en la misma, que el número de plazas ofertadas no excede de seis y el cumplimiento del resto de requisitos establecidos para este tipo de VFT en el citado Decreto, a fin de considerar que en la vivienda se desarrolla un uso residencial.

[4] Resoluciones Vinculantes de la Dirección General de Tributos DGT V0898-17, V0931-11 y V1482-02

Dado que la modificación propuesta, aun tratándose de una normativa urbanística, afecta especialmente al colectivo de titulares de las VFT, se considera sujeta a la normativa de transposición de la Directiva de Servicios lo que hace necesaria su justificación conforme a los principios de no discriminación, necesidad y proporcionalidad, así como al resto de principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Con carácter previo, conviene destacar que la modificación en todo caso se justifica para evitar la desigualdad de trato normativo sobrevenida por la ausencia de tratamiento en el PGOU de las VFT, tras su aparición, en relación con el resto de servicios de alojamiento turístico, que sí quedan condicionados y sujetos a sus determinaciones. Con ello se quiere significar que la propuesta no solo no es discriminatoria, sino que tiene como primera finalidad generar un efecto de equidad en el tratamiento de las actividades de hospedaje, singularmente con respecto a los apartamentos turísticos del grupo conjuntos que, revistiendo unas características muy similares a las VFT, venían estando sujetos a las determinaciones de usos del PGOU, a diferencia de estas.

En cuanto la necesidad y eficacia de la regulación, esta se justifica en la protección del entorno urbano así como en la política social de protección del derecho a la vivienda.

En la ciudad de Sevilla se ha experimentado una acelerada implantación de VFT en los últimos cinco años, pasando de una oferta registrada de 256 VFT con 1.199 plazas de alojamiento en mayo de 2016, a 6.114 VFT con 29.707 plazas en enero de 2021, como se pone de manifiesto en el Informe Sobre la Vivienda con Fines Turísticos en el T. M. de Sevilla, suscrito por el Arquitecto Director del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del T. M. de Sevilla 2018-2023, que obra en el expediente. En el mismo Informe se cuantifica en un 21% la presión turística residencial en el Distrito Casco Antiguo, debida a las VFT, alcanzando en el barrio de Santa Cruz un 42,94%, lo que ha producido un desplazamiento de la población residente y un vaciamiento residencial del barrio, como se ha podido comprobar físicamente durante la actual pandemia. En el Informe también se establece empíricamente la relación entre aumento de las VFT e incremento de los precios de alquiler residencial, confirmada por la menor presión turística actual por la pandemia que ha provocado un ajuste a la baja del mercado de alquiler de entre un -5,2% al -13%, según las distintas fuentes. El Informe concluye que la VFT "puede afectar a la disponibilidad de vivienda en determinados ámbitos de la ciudad, así como inducir al aumento de los precios de forma desproporcionada y al despoblamiento de los barrios donde se produzca este fenómeno de forma intensiva".

A similares conclusiones llegan otros estudios de carácter académico como, por ejemplo, el artículo de los profesores de las Universidades Complutense de Madrid, Santiago de Compostela y Sevilla C. Mínguez, M. J. Piñeira y A. Fernández-Tabales, *Social vulnerability and touristification of historic centers* (Revista *Sustainability*, 2019, 11, 4478), centrado en la ciudad de Sevilla. Dicha investigación establece un Indicador de Vulnerabilidad Residencial derivado de la presencia de VFT, por distritos censales, a partir de la combinación estadística de variables demográficas, socioeconómicas y residenciales; concluyendo que las variables que presentan una mayor incidencia en la vulnerabilidad

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación: 7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Página: Firmado 18/41
Estado: Fecha y hora: 29/04/2022 13:39:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==

Código Seguro De Verificación: 7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por: Carlos Flores de Santis
Observaciones:
Página: Firmado 9/32
Estado: Fecha y hora: 12/01/2022 11:20:19
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==

18

residencial se corresponden con la densidad de viviendas turísticas y con la diferencia de rentabilidad en favor del alquiler turístico a corto plazo frente al residencial a largo. Los resultados de este estudio muestran que los valores más elevados del Indicador (lo que los autores denominan vulnerabilidad alta asociada a la proliferación de VFT) se localizan especialmente en las secciones del sur y oeste del casco histórico, destacando como novedad su extensión a otras secciones de la zona norte (Alameda de Hércules y calle Feria), derivando de dicho fenómeno la elevación del precio de los alquileres y el desplazamiento de parte de la población residente hacia otras áreas de la ciudad más periféricas y baratas.

También en el trabajo de J. Jover-Báez y L. Berraquero-Díaz *"¿Habitantes o visitantes?, El impacto del alquiler vacacional en el mercado de vivienda en Sevilla"* (Revista Ciudad y Territorio, Vol. LII, nº 206, 2020), que analiza datos relativos a la evolución de los alquileres obtenidos de diversas fuentes (Plan Municipal de la Vivienda, principales portales inmobiliarios) y los relaciona con datos de alquiler turístico tomados del RTA, del INE y de las principales plataformas (Airbnb, Homeaway, etc.); estos últimos obtenidos a través de DataHippo.org. Tras su examen, estiman que el aumento del alquiler vacacional no puede haber sido a costa de viviendas vacías exclusivamente, y concluyen que el incremento acelerado del alquiler turístico está teniendo repercusión en el aumento del precio de la vivienda arrendada y enajenada en Sevilla, al coincidir las zonas donde se produce.

Debe tenerse presente también que diversos informes y estudios (algunos realizados o patrocinados por la Administración) señalan la existencia de una elevada oferta de VFT no inscrita en el Registro de Turismo —y, por tanto, clandestina conforme a la Ley de Turismo—, que la modificación propuesta puede contribuir a controlar.

Así, en el apartado dedicado a la ciudad de Sevilla del "Análisis de las Viviendas con Fines Turísticos en Andalucía (2020)", elaborado por el *Instituto Universitario de Investigación de Inteligencia e Innovación Turística (i3t)* de la Universidad de Málaga (bajo la dirección de E. Navarro Jurado y A. Guevara Plaza), patrocinado y coordinado por la Dirección General de Calidad, Innovación y Fomento del Turismo de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local de la Junta de Andalucía, se estima que un 30,84% de las VFT en Sevilla no están registradas, comparando los datos del Registro con los de la plataforma AirDNA (que solo cuantifica las VFT comercializadas a través de Airbnb y HomeAway). Si se añade lo ofertado por otros canales como Booking, Wimdu y otras, el estudio estima que la capacidad máxima de alojamiento de Sevilla estaría entre las 62.000-66.000 plazas y que, de dicha capacidad, la modalidad de alojamiento más importante es la VFT, que englobaría entre 61,9%-64,2% del total. Si se aplica el 61,9% a la cifra baja de la horquilla, ello arroja un número de plazas ofertadas en VFT de 38.378 en octubre de 2019 (fecha del estudio), mientras que en dicho mes los datos del Registro de Turismo recogían una cifra de 24.907 plazas. En el mencionado Análisis también se estudia el porcentaje de número de VFT/vivienda que en la zona centro oscila desde un 6% al 25%, según áreas.

El estudio también analiza la presión sobre la población residente, medida por el número de plazas de VFT por habitante, identificando como zonas con mayor intensidad el barrio de Santa Cruz, Alfalfa, Arenal y parte de Encarnación-Regina y Feria, en las que se obtienen valores altos que oscilan entre las 30-40 plazas por cada 100 habitantes. En algunas de estas zonas se llega a alcanzar una intensidad de entre 40-80 plazas por cada 100 habitantes, lo cual da una idea muy gráfica del alcance de la presión que producen las VFT sobre la población y el mercado residencial en algunas áreas de la ciudad.

A la vista de lo anterior y de las demás circunstancias puestas de manifiesto en los informes y documentación que se acompaña, la segunda finalidad perseguida con la modificación propuesta se orienta a minimizar los efectos de distorsión del mercado de la vivienda que la acelerada proliferación de VFT está generando. Con ello se trata de evitar el desplazamiento forzado de la población residente debida a la presión producida por la excesiva implantación de VFT, en cuanto detrae viviendas de uso previo residencial; por lo que las medidas adoptadas se justifican en la razón imperiosa de interés general de política social de protección del derecho a la vivienda.

La procura de la estabilidad de las personas residentes en la zona céntrica de la ciudad, manteniendo el uso residencial como uso predominante en la misma, forma parte de la protección del entorno urbano en cuanto contribuye a preservar su equilibrio, fisonomía e identidad cultural propia. Con ello se trata también de evitar el deterioro del propio recurso turístico que constituye el centro histórico de la ciudad de Sevilla, que el Ayuntamiento debe proteger bajo el principio de sostenibilidad.

El instrumento más adecuado para garantizar la consecución de los fines descritos es la modificación urbanística adoptada, en cuanto instrumento legítimo de determinación de los usos en la ordenación de la ciudad, que es lo que requiere el supuesto regulado.

En relación con la proporcionalidad de la medida, la modificación puntual del PGOU es la mínima imprescindible y necesaria para sujetar a las VFT a las mismas condiciones de ubicación que al resto de servicios de hospedaje, sin que se les imponga condiciones añadidas distintas de las que son comunes a dicho uso.

No se han encontrado otras medidas menos restrictivas para la consecución de las finalidades descritas. De hecho, en los trabajos preparatorios de la propuesta se plantearon otras alternativas más restrictivas —ensayadas en otras ciudades como Barcelona, Madrid, San Sebastián o Santiago de Compostela—, como el establecimiento de limitaciones o cupos a través de la zonificación o la exigencia de edificación exclusiva, habiéndose optado finalmente por la solución menos limitativa.

La regulación planteada no supone una limitación absoluta. Por el contrario, sigue permitiendo la implantación de un elevado número de VFT en la ciudad. De otro lado, las VFT del tipo alquiler por habitaciones no se ven afectadas por la modificación, puesto que la persona propietaria está obligada a residir en ella, no perdiendo su uso residencial. Y, por último, no se derivan de la propuesta efectos retroactivos.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por	Carlos Flores de Santis Página: 10/32 Estado: Firmado Fecha y hora: 12/01/2022 11:20:19
Observaciones	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez Página: 19/41 Estado: Firmado Fecha y hora: 29/04/2022 13:39:20
Observaciones	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==

19

La Ley del Procedimiento Administrativo Común también exige la justificación de las iniciativas reglamentarias al principio de seguridad jurídica, de tal manera que estas se ejerzan de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea. En este sentido, en la redacción de la propuesta se ha contado con el soporte de un detenido "Estudio sobre la Ordenación Jurídica de las Viviendas con Fines Turísticos en la Ciudad de Sevilla", elaborado por los profesores de Derecho Administrativo de la Universidad de Sevilla Javier Sola Teyssiere y Pedro Escribano Collado, que figura en el expediente. En dicho estudio precisamente se analiza la habilitación competencial del Ayuntamiento para la ordenación de las VFT en el marco de la Directiva de Servicios y de la normativa interna de transposición de la misma, así como los límites de ejercicio de la aludida competencia a la luz de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y de la jurisprudencia interna. La propuesta de modificación que se plantea resulta acorde con los criterios vertidos en las conclusiones de dicho estudio que, a su vez, resultan coherentes con el ordenamiento interno y de la Unión Europea.

Las aludidas conclusiones han resultado además avaladas posteriormente por la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 20 de septiembre de 2020 (asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18, *Cali Apartaments SCI y HX*), que considera la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al alquiler una razón imperiosa de interés general que justifica la sujeción al régimen de autorización a las equivalentes a las VFT en la ciudad de París. Y en el ordenamiento interno, por la Sentencia del Tribunal Supremo 1550/2020, de 19 de noviembre, que, a propósito de la modificación del PGOU de Bilbao para la regulación del uso de alojamiento turístico —modificación similar a la propuesta que aquí se plantea—, avala la intervención normativa municipal que califica urbanísticamente a las VFT como equipamiento, en cuanto dirigida a la protección del *"derecho a la vivienda"*, así como al control del *"entorno urbano"*, evitando su deterioro.

Sentada, por lo tanto, la legitimidad del Ayuntamiento para proceder a la modificación propuesta, esta contribuye a la seguridad jurídica en cuanto aclara y aporta certidumbre en la regulación de los usos urbanísticos del alojamiento turístico, hasta ahora controvertidos. Con ello se facilita la toma de decisiones de las empresas del sector y también la adopción de medidas de supervisión y control municipal sobre la oferta ilegal de servicios de hospedaje.

Finalmente, en cuanto a la transparencia del procedimiento, ya se ha reflejado en el apartado 2 anterior la realización de dos consultas públicas facilitando la participación activa de los interesados y ciudadanos en general. Posteriormente se abrirá un trámite de información pública durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones parezcan convenientes, en los términos explicitados en el apartado 7 de este documento.

Por lo tanto, una vez justificado el cumplimiento de los principios de buena regulación por parte de la propuesta y aclarado el uso en el que deben encuadrarse las VFT, y a fin de adecuar las Normas Urbanísticas del PGOU a la normativa autonómica en materia de turismo, en concreto a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y sus posteriores desarrollos reglamentarios, en cuanto a su terminología, clasificación de alojamientos y condiciones exigibles a los mismos, se hace necesario modificar los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General:

- Art. 6.3.1. Definición y usos pormenorizados (del uso residencial)
  Se incluye una matización en la definición de "vivienda", suprimiendo el carácter no habitual del alojamiento. Así mismo, se sustituye el término "hotelero" por "hospedaje".

- Art. 6.5.1. Definición y usos pormenorizados (del uso terciario)
  Se sustituye el término "hotelero" empleado en el Plan General por el de "hospedaje", por ser éste un concepto más amplio que incluye todas las modalidades de alojamiento turístico reconocidas en la Ley. Así mismo, se define el uso de "hospedaje" que se equipara al "servicio de alojamiento turístico" definido en la Norma autonómica.

- Art. 6.5.19. Categorías (Condiciones particulares del uso hotelero)
  Se establecen las condiciones particulares de aplicación al uso de hospedaje, definiendo los distintos tipos conforme a la Ley de Turismo y estableciendo las condiciones de compatibilidad con otros usos y en particular con el residencial, conforme a lo establecido en el Art. 6.2.4 de las Normas Urbanísticas que regula las condiciones de compatibilidad con el uso residencial.
  Se puntualiza que la utilización de una vivienda con fines turísticos supone la implantación de un servicio terciario de hospedaje salvo en el caso del alquiler por habitaciones en número no superior a seis plazas de alojamiento en el que se considera uso residencial.
- Por último, se modifican aquellos artículos de las distintas zonas de ordenanza en los que se hace referencia al uso hotelero a fin de sustituir dicho término por el de hospedaje.

Las modificaciones propuestas son las siguientes:

Código Seguro De Verificación | 7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw== | Estado | Fecha y hora
Firmado Por | Carlos Flores de Santis | Firmado | 12/01/2022 11:20:19
Observaciones | | Página | 11/32
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
20

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación | 7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w== | Estado | Fecha y hora
Firmado Por | Luis Enrique Flores Dominguez | Firmado | 29/04/2022 13:39:20
Observaciones | | Página | 20/41
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 6.3.1. Definición y usos pormenorizados (del uso residencial)

1. Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero.

(...)

MODIFICACIÓN PROPUESTA

Art. 6.3.1. Definición y usos pormenorizados (del uso residencial)

1. Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento habitual ~~o no~~ de las personas ~~físicas~~, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. **Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones o parte de las mismas destinadas al uso de hospedaje.**

(...)

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación: 7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por: Carlos Flores de Santis
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 12/01/2022 11:20:19
Página: 12/32

Código Seguro De Verificación: 7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 29/04/2022 13:39:20
Página: 21/41

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación | 7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por | Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones | Página 22/41
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==

Código Seguro De Verificación | 7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por | Carlos Flores de Santis
Observaciones | Página 13/32
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Estado | Fecha y hora
Firmado | 12/01/2022 11:20:19

22

modificación
puntual

REDACCIÓN ACTUAL

CAPÍTULO V. USOS TERCIARIOS

6.5.1. Definición y usos pormenorizados (del uso terciario)

(…)

3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen como usos pormenorizados:

a. USO DE SEVICIOS TERCIARIOS (…)

a.1. Comercio

a.2. Oficinas

a.3. Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros.

MODIFICACIÓN PROPUESTA

CAPÍTULO V. USOS TERCIARIOS

6.5.1. Definición y usos pormenorizados (del uso terciario)

(…)

3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen como usos pormenorizados:

a. USO DE SEVICIOS TERCIARIOS (…)

a.1. Comercio

a.2. Oficinas

a.3. **Hospedaje**

Hospedaje. Es aquel servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas, se remite a la Normativa Autonómica vigente en materia de turismo. En base a ello, y conforme a la citada normativa, el uso de hospedaje es un servicio de alojamiento turístico.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación | 7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por | Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones |
Página | 23/41
Fecha y hora | 29/04/2022 13:39:20
Estado | Firmado
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==

Código Seguro De Verificación | 7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por | Carlos Flores de Santis
Observaciones |
Página | 14/32
Fecha y hora | 12/01/2022 11:20:19
Estado | Firmado
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==

23

REDACCIÓN ACTUAL

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO

Artículo 6.5.19. Categorías.

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, el uso hotelero a los efectos de las presentes Normas se clasifica en las siguientes categorías:

   a. Hoteles, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

   b. Hostales, que pueden ocupar sólo una parte de un edificio.

   c. Pensiones, Que además de poder ocupar sólo parte de un edificio, pueden tener los aseos y cuartos de baño fuera de la unidad de alojamiento.

   d. Hoteles-apartamentos, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo; y contar, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento. A los efectos del presente Plan tendrán la consideración de hoteles-apartamentos los apartamentos turísticos y los inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por tumos a los que se refiere la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

2. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

MODIFICACIÓN PROPUESTA

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO **DE HOSPEDAJE**

Artículo 6.5.19. Clasificación

1. **De acuerdo con lo establecido en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, y sus posteriores desarrollos reglamentarios, el uso de hospedaje, a los efectos de las presentes Normas comprende los siguientes tipos:**

   a. **Establecimientos hoteleros, que a su vez se clasifican en cuatro grupos:**
      - **Hoteles**
      - **Hoteles-apartamentos**
      - **Hostales**
      - **Pensiones**
      - **Albergues**

   b. **Apartamentos turísticos, que se clasifican en dos grupos:**
      - **Edificios/complejos**
      - **Conjuntos**

   c. **Campamentos de turismo, que se clasifican en**
      - **Campings**
      - **Áreas de pernocta de autocaravanas**

   d. **Cualquier otro que se establezca reglamentariamente**

2. **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, teléfono, 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 en el Art. 6.2.4 de estas Normas Urbanísticas.**

3. **Los campamentos de turismo sólo se permitirán en los emplazamientos establecidos por el Plan General o por los instrumentos que lo desarrollen.**

4. **La utilización de una vivienda con fines turísticos supone la implantación en la misma de un servicio 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 Urbanísticas. En todo caso, su implantación en el edificio deberá ajustarse a lo determinado en las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanza.**

5. **No obstante lo anterior, en el caso de vivienda con fines turísticos del tipo alquiler por habitaciones, se considerará uso residencial siempre que la persona propietaria resida en la misma, que el número de plazas no exceda de seis y cumpla los demás requisitos establecidos por la normativa turística. En todo caso será necesaria la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.**

6. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

modificación puntual

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	12/01/2022 11:20:19
Observaciones		Página	15/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/04/2022 13:39:20
Observaciones		Página	24/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación: 7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Página: Firmado 25/41
Fecha y hora: 29/04/2022 13:39:20
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==

Código Seguro De Verificación: 7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por: Carlos Flores de Santis
Observaciones:
Página: Firmado 16/32
Fecha y hora: 12/01/2022 11:20:19
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==

25

Por último, se modifican aquellos artículos de las distintas zonas de ordenanza en los que se hace referencia al uso hotelero.

REDACCIÓN ACTUAL	MODIFICACIÓN PROPUESTA
Art. 12.2.25. Condiciones particulares de uso (de la ordenación Histórico) (…) 3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera	**Art. 12.2.25. Condiciones particulares de uso (de la Zona Centro Histórico)** (…) 3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. **Hospedaje**. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
Art. 12.3.14. Condiciones particulares de uso (de la ordenación de Edificación en Manzana) (…) 3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera	**Art. 12.3.14. Condiciones particulares de uso (de la Zona de Edificación en Manzana)** (…) 3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. **Hospedaje**. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera
Art. 12.4.13. Condiciones particulares de uso (de la ordenación de Edificación Abierta) (…) 3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.	**Art. 12.4.13. Condiciones particulares de uso (de la ordenación de Edificación Abierta)** (…) 3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. **Hospedaje.** En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.
Art. 12.5.13. Condiciones particulares de uso (de la ordenación Suburbana) (…) 3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera	**Art. 12.5.13. Condiciones particulares de uso (de la ordenación Suburbana)** (…) 3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. **Hospedaje**. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera
Art. 12.6.5. Condiciones particulares de uso (de la ordenación de Ciudad Jardín) (…) 3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera	**Art. 12.6.5. Condiciones particulares de uso (de la ordenación de Ciudad Jardín)** (…) 3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. **Hospedaje.** En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera
Art. 12.7.5. Condiciones particulares de uso (de la ordenación de Vivienda Unifamiliar Adosada) (…) 2.3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera	**Art. 12.7.5. Condiciones particulares de uso (de la ordenación de Vivienda Unifamiliar Adosada)** (…) 2.3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. **Hospedaje**. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera

Art. 12.8.7. Condiciones particulares de uso (de la ordenación de Vivienda en Edificación Unifamiliar Aislada y/o Agrupada) (…) 2.3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. Hotelero. Sólo en edificios de uso exclusivo.	**Art. 12.8.7. Condiciones particulares de uso (de la ordenación de Vivienda en Edificación Unifamiliar Aislada y/o Agrupada)** (…) 2.3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. **Hospedaje**. Sólo en edificios de uso exclusivo.
Art. 12.9.6. Condiciones particulares de uso (de la ordenación de Conservación Tipológica) (…) 2.3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. Hotelero. Sólo en edificios de uso exclusivo	**Art. 12.9.6. Condiciones particulares de uso (de la ordenación de Conservación Tipológica)** (…) 2.3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. **Hospedaje.** Sólo en edificios de uso exclusivo
Art. 12.10.3. Condiciones particulares de uso (de la ordenación de la subzona de Industria en Edificación Abierta) (…) 4. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. Hotelero. Sólo en edificios de uso exclusivo.	**Art. 12.10.3. Condiciones particulares de uso (de la ordenación de la subzona de Industria en Edificación Abierta)** (…) 4. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. **Hospedaje**. Sólo en edificios de uso exclusivo.
Art. 12.10.4. Condiciones particulares de uso (de la ordenación de la subzona de Industria en Edificación Compacta) (…) 4. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. Hotelero. Sólo en edificios de uso exclusivo, y en parcelas de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.	**Art. 12.10.4. Condiciones particulares de uso (de la ordenación de la subzona de Industria en Edificación Compacta)** (…) 4. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: (…) c. **Hospedaje**. Sólo en edificios de uso exclusivo, y en parcelas de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados. .

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación: 7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por: Carlos Flores de Santis
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Estado: Firmado
Página: 17/32
Fecha y hora: 12/01/2022 11:20:19
26

Código Seguro De Verificación: 7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Estado: Firmado
Página: 26/41
Fecha y hora: 29/04/2022 13:39:20

4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACIÓN DEL PLAN

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía regula, en su Art. 36, el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, disponiendo que ésta se pueda llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Los artículos 37 y 38 de la citada norma definen ambos conceptos; de la revisión se efectúa incluso una definición expresa, entendiéndose por tal la alteración integral de la ordenación y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural. La modificación queda definida como toda aquella alteración de la ordenación establecida por los instrumentos que no constituya revisión, y podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Por otro lado, el artículo 36, que regula la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, establece que esta ha de realizarse mediante la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

El objeto del presente documento, al limitarse fundamentalmente a reajustar de forma local y puntual la determinaciones contenidas en el Plan General, y dado que no plantea ninguno de los supuestos descritos en el artículo 37.1 de la LOUA, ha de entenderse, por consiguiente, encuadrado dentro de la segunda figura prevista para alterar los planes y proyectos que no es sino una Modificación del Plan General de Ordenación.

5. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

5.1. Introducción

El Art. 35 de la Ley 33/2011 de 4 de octubre, General de Salud Pública, establece el deber de las administraciones públicas de someter a evaluación del impacto en salud, (en adelante EIS) las normas, planes, programas y proyectos que pueden tener un impacto significativo en la salud, en los términos previstos en la Ley.

En igual sentido, la Ley 16/2011 de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (en adelante LSPA), regula en su Capítulo V la EIS, determinando las actuaciones que necesariamente deben someterse a dicho procedimiento y que en cuanto a los instrumentos de planeamiento son las siguientes (Art. 56):

- Los instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones.
- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas.
- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo con especial incidencia en la salud determinados así por la Consejería competente en materia de salud.

La Ley prevé que reglamentariamente se establezcan los contenidos y metodologías para la EIS en cada uno de los supuestos contemplados en la misma, aprobándose a tal efecto el Decreto 169/2014 de 9 de diciembre por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que entró en vigor el 16 de junio de 2015.

Dado que esta Modificación del PGOU constituye una innovación del mismo, el presente documento se somete a evaluación del impacto en salud, a los efectos de valorar los posibles efectos, tanto positivos como negativos, que el mismo pudiera tener sobre la salud de la población.

5.2. Descripción de la actuación

5.2.1. Objeto de la modificación

El objeto de la presente Modificación Puntual es adecuar las Normas Urbanísticas del PGOU a lo dispuesto en la normativa autonómica en materia de turismo, en concreto a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y sus posteriores desarrollos reglamentarios, en cuanto a su terminología, clasificación de alojamientos y condiciones exigibles a los mismos.

5.2.2. Situación de partida y Objetivo final.

Debe indicarse que el vigente Plan General, en lo referente al uso de alojamiento temporal, remite a la Normativa autonómica en materia de turismo vigente a la fecha de aprobación del mismo. Toda vez que con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General se ha aprobado una nueva norma autonómica: la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, se hace necesaria una actualización del vigente Plan General en lo que a la misma se refiere.

No obstante, dicha adecuación es fundamentalmente de carácter formal, con la finalidad de unificar la terminología empleada tanto en la definición de los usos como en la clasificación de los tipos de alojamiento. No se trata en ningún caso de establecer nuevos usos sino de asignar una nueva denominación a los existentes acorde a la normativa autonómica.

Por todo ello, entendemos que, en lo que a un posible impacto en la salud se refiere, la situación de partida y final son las mismas, dado que los usos son los mismos, si bien su denominación e incardinación en los usos establecidos en el Plan General es distinta.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

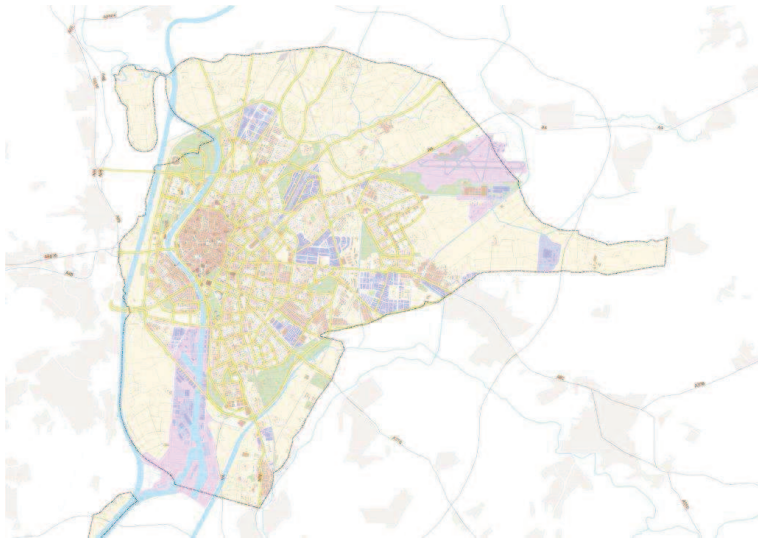
Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por	Carlos Flores de Santis Firmado 12/01/2022 11:20:19
Observaciones	
Página	18/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez Firmado 29/04/2022 13:39:20
Observaciones	
Página	27/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==

27

5.2.3. Encuadre geográfico

El ámbito de aplicación de esta Modificación Puntual es la totalidad del término municipal de Sevilla en el que es de aplicación el Plan General.



Plano de situación

1.1. Descripción de la población afectada.

A la vista de lo expuesto en el apartado 5.2.2 de este documento, y dado el carácter de esta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General, debemos considerar que no hay una población específicamente afectada por la misma, dado que no se implantan nuevos usos ni se modifican los existentes.

1.2. Incidencia de la Modificación Puntual en cuestiones relacionadas con la salud.

Según se expone en el *"Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía"* el urbanismo presenta impactos en la salud desde una óptica que contempla tres dimensiones críticas:

- Como medio de supervivencia en las catástrofes naturales como inundaciones u olas de calor, escenarios que según la evidencia disponible en materia de cambio climático, se darán cada vez con mayor frecuencia e intensidad.
- Como factor estructural que puede potenciar o facilitar hábitos saludables, el contacto humano y la interacción social e influir en la tasa de accidentabilidad.
- Como fuente de exposición a contaminantes químicos, físicos y biológicos.

Es evidente que estas tres dimensiones del urbanismo inciden sobre los determinantes clásicos de salud como son los estilos de vida y/o la exposición a los factores ambientales.

Debemos reiterar que la presente Modificación Puntual es fundamentalmente de carácter formal, siendo su finalidad adecuar la normativa urbanística a la autonómica en materia de turismo, unificando su terminología tanto en la definición de los usos como en la clasificación de los tipos de alojamiento. No se trata en ningún caso de establecer nuevos usos sino de asignar una nueva denominación a los existentes acorde a la normativa autonómica.

Reiterándonos en los párrafos anteriores, debemos concluir que la presente Modificación Puntual no tiene incidencia sobre la salud al no suponer una alteración de la ordenación ni los usos establecidos en el vigente Plan General.

1.3. Análisis preliminar

Como ya se ha citado, esta Modificación Puntual se redacta para adecuar el vigente Plan General a la normativa autonómica vigente en materia de turismo, y en concreto a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y sus posteriores desarrollos reglamentarios, en cuanto a su terminología, clasificación de alojamientos y condiciones exigibles a los mismos.

Dicha adecuación es fundamentalmente de carácter formal, de cara a unificar la terminología empleada tanto en la definición de los usos como en la clasificación de los tipos de alojamiento. No se trata en ningún caso de establecer nuevos usos sino de asignarles una nueva denominación a los existentes acorde a la normativa autonómica.

Por lo tanto, consideramos que, desde el punto de vista de una posible afección a la salud, la presente Modificación Puntual no tiene incidencia en aspectos relacionados con la salud.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones	
Página	Firmado 29/04/2022 13:39:20
	28/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por	Carlos Flores de Santis
Observaciones	
Página	Firmado 12/01/2022 11:20:19
	19/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==

28

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	29/04/2022 13:39:20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Página	29/41

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==		
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	12/01/2022 11:20:19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==	Página	20/32

29

5.6. Conclusión

A la vista de las consideraciones expuestas en los apartados anteriores, debe concluirse que la presente Modificación Puntual del PGOU, cuyo objeto es adecuar sus determinaciones a la normativa vigente en materia de Turismo, no supone afección a la salud.

6. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El Art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de junio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental establece de manera pormenorizada qué documentos de planeamiento deben someterse a evaluación ambiental estratégica, distinguiendo entre los que deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria y simplificada. En concreto, en el apartado 3 b) de dicho artículo, y en relación a las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada, tal es el caso que nos ocupa, se establece que deberán someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada las siguientes:

- Las que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de la Ley
- Las que afecten al suelo no urbanizable
- Las que afecten a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico
- Las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector

El objeto de la Modificación Puntual es adecuar las Normas Urbanísticas del PGOU a la normativa autonómica en materia de turismo, en concreto a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y sus posteriores desarrollos reglamentarios, en cuanto a su terminología, clasificación de alojamientos y condiciones exigibles a los mismos. La Modificación Puntual no supone alteración del uso global ni pormenorizado asignado por el Plan General. Tampoco afecta al suelo no urbanizable ni a espacios que requieran de una especial protección por lo que debemos concluir que, en el caso que nos ocupa, y en aplicación de lo contenido en el citado Art. 40 de la Ley 7/2007, no procede someter esta Modificación Puntual a evaluación ambiental estratégica.

7. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la LOUA antes citada, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el de la Gerencia de Urbanismo, abriéndose un trámite de información pública por plazo de un mes, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan convenientes.

Por otra parte, en cumplimiento de lo previsto en el Art. 36.2.c 3ª de la citada Ley, y como medio de difusión complementario a la información pública, se remitirá un ejemplar del presente documento a los distintos distritos. Con objeto de que la población directamente afectada reciba adecuada información; además esta se encontrará disponible en la página Web de la Gerencia de Urbanismo (http://www.sevilla.org/urbanismo/).

8. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en su Art. 19.1.a.3ª establece lo siguiente:

"*En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, (…) así como un informe de sostenibilidad económica (…)*"

Por otra parte, el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su Art. 22.4 establece que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, definiendo las citadas actuaciones de transformación urbanística en el Art. 7, como:

"a) *Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*

1.) *Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

2.) *Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior*

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

La presente Modificación Puntual pretende adecuar las Normas Urbanísticas del PGOU a lo dispuesto en la normativa autonómica en materia de turismo, en concreto a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y sus posteriores desarrollos reglamentarios, en cuanto a la

terminología, clasificación de alojamientos y condiciones exigibles a los mismos, no teniendo repercusión alguna en la programación y gestión del Plan General.

Por otra parte, la Modificación Puntual no implica una actuación de transformación urbanística, no conllevando obras de urbanización, bien sea de nueva creación o de reforma de las existentes, así como no es una actuación cuya finalidad sea incrementar las dotaciones.

A la vista de lo anterior, y en aplicación de los preceptos anteriormente citados, se concluye que no es necesario estudio económico-financiero ni informe de sostenibilidad económica.

9. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El RDL 7/2015 citado en el apartado anterior, establece en su Art. 22.5:

"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación (…)"

La presente Modificación Puntual, no conlleva ninguna actuación que deba valorarse económicamente ni desde el punto de vista de la rentabilidad de los propietarios afectados, puesto que no supone una modificación de los usos pormenorizado establecidos por el Plan General sino una adecuación de los mismos a la normativa autonómica vigente en materia de turismo, por lo que se considera que no es necesaria la redacción de una Memoria de Viabilidad Económica.

10. RESUMEN EJECUTIVO

Objeto

El objeto de la presente modificación puntual es adecuar las Normas Urbanísticas del PGOU a lo dispuesto en la normativa autonómica en materia de turismo, en concreto a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y sus posteriores desarrollos reglamentarios, en cuanto a la terminología, clasificación de alojamientos y condiciones exigibles a los mismos, considerando particularmente la incardinación en la misma del uso de VFT. Para ello, es necesario modificar los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General:

- Art. 6.3.1. Definición y usos pormenorizados (del uso residencial), introduciendo una matización en la definición de "vivienda", suprimiendo el carácter no habitual del alojamiento. Así mismo, se sustituye el término "hotelero" por "hospedaje".

- Art. 6.5.1. Definición y usos pormenorizados (del uso terciario), sustituyendo el término "hotelero" empleado en el Plan General por el de "hospedaje", por ser éste un concepto más amplio que incluye todas las modalidades de alojamiento turístico reconocidas en la Ley. Así mismo, se define el uso de "hospedaje" que se equipara al "servicio de alojamiento turístico" definido en la citada Norma.

- Art. 6.5.19. Categorías (Condiciones particulares del uso hotelero), estableciendo las condiciones particulares de aplicación al uso de hospedaje, definiendo los distintos tipos conforme a la Ley de Turismo y definiendo las condiciones de compatibilidad con otros usos y en particular con el uso residencial.
  Se puntualiza que la utilización de una vivienda con fines turísticos supone la implantación de un servicio terciario de hospedaje salvo en el caso del alquiler por habitaciones en número no superior a seis plazas de alojamiento en el que se considera uso residencial.

- Por último, se modifican aquellos artículos de las distintas zonas de ordenanza en los que se hace referencia al uso hotelero

Antecedentes

El Plan General establece, dentro del uso global Terciario el uso hotelero, definido como aquel destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, remitiéndose a las vigentes normas sectoriales en la materia, en concreto al Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros y a la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

La aprobación de una nueva normativa autonómica, la Ley 3/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y sus posteriores desarrollos reglamentarios que han incorporado nuevas formas de alojamiento turístico, hace necesaria la adaptación del vigente Plan General al nuevo marco normativa a fin de acomodar los nuevos usos de alojamiento turístico establecidos en ella a las Normas Urbanísticas vigentes.

Justificación

Es preciso destacar el importante auge del sector turístico en la ciudad en los últimos años, que se ha traducido en un incremento exponencial de todo tipo de establecimientos de alojamiento turístico, destacando especialmente la irrupción del modelo de alojamiento en viviendas, las denominadas VFT. Actualmente y como consecuencia de la Covid-19, se ha producido una caída en la demanda turística a nivel mundial, lo que ha provocado que muchas de las viviendas que hasta ahora se venían utilizando en la ciudad con fines turísticos hayan revertido a formas de alquiler tradicional, como vivienda habitual. No obstante, dichas viviendas siguen registradas como VFT, considerando que es este el momento adecuado para abordar su regulación a fin de garantizar en un futuro próximo, una vez vuelvan a ponerse en uso, la adecuada convivencia y equilibrio de usos en la ciudad, siendo necesario para ello determinar cuál es el uso urbanístico en que debe encuadrarse la VFT.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación: 7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por: Carlos Flores de Santis
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 12/01/2022 11:20:19
Página: 21/32

Código Seguro De Verificación: 7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 29/04/2022 13:39:20
Página: 30/41

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 6.3.1. Definición y usos pormenorizados (del uso residencial)

1. Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero. (…)

MODIFICACIÓN PROPUESTA

Art. 6.3.1. Definición y usos pormenorizados (del uso residencial)

1. Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento habitual ~~o no~~ de las personas ~~físicas~~, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. **Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones o parte de las mismas destinadas al uso de hospedaje.**

REDACCIÓN ACTUAL

CAPÍTULO V. USOS TERCIARIOS

6.5.1. Definición y usos pormenorizados (del uso terciario)

(…)

3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen como usos pormenorizados:

a. USO DE SEVICIOS TERCIARIOS (…)

a.1. Comercio

a.2. Oficinas

a.3. Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros.

MODIFICACIÓN PROPUESTA

CAPÍTULO V. USOS TERCIARIOS

6.5.1. Definición y usos pormenorizados (del uso terciario)

(…)

3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen como usos pormenorizados:

a. USO DE SEVICIOS TERCIARIOS (…)

a.1. Comercio

a.2. Oficinas

a.3. **Hospedaje**

Hospedaje. Es aquel servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas, se remite a la Normativa Autonómica en materia de turismo. En base a ello, debe equipararse el uso de hospedaje a un servicio de alojamiento turístico.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación: 7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por: Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 29/04/2022 13:39:20
Página: 31/41

Código Seguro De Verificación: 7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por: Carlos Flores de Santis
Observaciones:
Url De Verificación: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Estado: Firmado
Fecha y hora: 12/01/2022 11:20:19
Página: 22/32

31

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones	
Página	Firmado 32/41
Fecha y hora	29/04/2022 13:39:20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por	Carlos Flores de Santis
Observaciones	
Página	Firmado 23/32
Fecha y hora	12/01/2022 11:20:19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==

32

REDACCIÓN ACTUAL

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO

Artículo 6.5.19. Categorías.

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, el uso hotelero a los efectos de las presentes Normas se clasifica en las siguientes categorías:

   a. Hoteles, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

   b. Hostales, que pueden ocupar sólo una parte de un edificio.

   c. Pensiones, Que además de poder ocupar sólo parte de un edificio, pueden tener los aseos y cuartos de baño fuera de la unidad de alojamiento.

   d. Hoteles-apartamentos, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo; y contar, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento. A los efectos del presente Plan tendrán la consideración de hoteles-apartamentos los apartamentos turísticos y los inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turnos a los que se refiere la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

2. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

MODIFICACIÓN PROPUESTA

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO **DE HOSPEDAJE**

Artículo 6.5.19. Clasificación

1. **De acuerdo con lo establecido en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, y sus posteriores desarrollos reglamentarios, el uso de hospedaje, a los efectos de las presentes Normas comprende los siguientes tipos:**

   a. **Establecimientos hoteleros, que a su vez se clasifican en cuatro grupos:**
      - **Hoteles**
      - **Hoteles-apartamentos**
      - **Hostales**
      - **Pensiones**
      - **Albergues**

   b. **Apartamentos turísticos, que se clasifican en dos grupos:**
      - **Edificios/complejos**
      - **Conjuntos**

   c. **Campamentos de turismo, que se clasifican en**
      - **Campings**
      - **Áreas de pernocta de autocaravanas**

   d. **Cualquier otro que se establezca reglamentariamente**

2. **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, teléfono, 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 en el Art. 6.2.4 de estas Normas Urbanísticas.**

3. **Los campamentos de turismo sólo se permitirán en los emplazamientos establecidos por el Plan General o por los instrumentos que lo desarrollen.**

4. **La utilización de una vivienda con fines turísticos supone la implantación en la misma de un servicio 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 Urbanísticas. En todo caso, su implantación en el edificio deberá ajustarse a lo determinado en las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanza.**

5. **No obstante lo anterior, en el caso de vivienda con fines turísticos del tipo alquiler por habitaciones, se considerará uso residencial siempre que la persona propietaria resida en la misma, que el número de plazas no exceda de seis y cumpla los demás requisitos establecidos por la normativa turística. En todo caso será necesaria la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.** .

6. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

Por último, se modifican aquellos artículos de las distintas zonas de ordenanza en los que se regulan las condiciones particulares de uso, sustituyendo el término “hotelero” por “hospedaje”. En concreto son los siguientes artículos:

- Art. 12.2.25, Ordenación Centro Histórico
- Art. 12.3.14, Edificación en Manzana
- Art. 12.4.13, Edificación Abierta
- Art. 12.5.13, Edificación Suburbana
- Art. 12.6.5, Ciudad Jardín
- Art. 12.7.5, Vivienda Unifamiliar Adosada
- Art. 12.8.7, Vivienda en Edificación Unifamiliar Aislada y/o Agrupada
- Art. 12.9.6, Conservación tipológica
- 12.10.3, Industria en Edificación Abierta
- 12.10.4, Industria en Edificación Compacta

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por	Carlos Flores de Santis Página 24/32
Observaciones	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Fecha y hora	12/01/2022 11:20:19
Estado	Firmado

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez Página 33/41
Observaciones	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Fecha y hora	29/04/2022 13:39:20
Estado	Firmado

33

11. ANEXOS

modificación puntual

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	12/01/2022 11:20:19
Observaciones		Página	25/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/04/2022 13:39:20
Observaciones		Página	34/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		

ANEXO 1

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Libro de Resoluciones:

Órgano: Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo: D. Antonio Muñoz Martínez.

Nº de Registro : Fecha

Servicio: Planeamiento y Desarrollo Expte.: 20/2020 PTO.

Urbanístico LC/PGM

RESOLUCIÓN POR LA QUE, EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ART. 133 DE LA LEY 39/15 DE 1 DE OCTUBRE DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, SE ACUERDA SUSTANCIAR UNA CONSULTA PUBLICA CON CARÁCTER PREVIO A LA ELABORACIÓN DE UNA NUEVA NORMATIVA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS.

EL JEFE DEL SERVICIO
Fdo.: Carlos Flores de Santis

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 27 de abril de 2018 acordó entre otras medidas tendentes a evitar la especulación, la gentrificación y la teatralización de la ciudad y la protección de los inquilinos y el derecho a la vivienda, "modificar la normativa urbanística para reconocer el fenómeno de uso como vivienda turística e iniciar los trámites para la creación de una ordenanza específica que permita su regulación y la adecuada integración de esta actividad en la ciudad".

En consecuencia, y en cumplimiento de lo previsto en el art. 133 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se abrió, mediante resolución de fecha 22 de junio de 2018 un trámite de consulta pública con carácter previo a la elaboración de una nueva normativa municipal reguladora de las VFT. Se adjunta como Anexo la citada resolución.

El plazo de dicha consulta venció el 27 de agosto de 2018, durante el cual se habilitaron los correspondientes canales de acceso telemático para la presentación de aportaciones.

En concreto se recibió 1 aportación a través del buzón del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de la Gerencia de Urbanismo y 478 a través de la plataforma municipal de participación ciudadana SEVILLA DECIDE, en la que se planteaban las siguientes cuestiones de cara a conocer la opinión de los ciudadanos en relación a este tema:

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

Código Seguro De Verificación:	uD85dRkJjCTBLtv3/Fc5nQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	16/10/2020 20:02:24
	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	16/10/2020 14:12:44
	Carlos Flores De Santis	Firmado	15/10/2020 13:54:52
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uD85dRkJjCTBLtv3/Fc5nQ==		

1. ¿Está Vd. de acuerdo con iniciar una modificación del PGOU para que las viviendas con fines turísticos tengan una calificación distinta a la residencial?
2. ¿Qué medidas considera que debe incluir esta modificación?
3. ¿Considera adecuada la elaboración de una Ordenanza específica que regule y limite las viviendas con fines turísticos?
4. ¿Cree que las limitaciones para el establecimiento de las viviendas con fines turísticos deben adoptarse para toda la ciudad o sólo en las zonas en las que se detecte una mayor saturación en relación con el parque residencial?
5. ¿Qué medidas debe incluir esta nueva ordenanza?

Dado el tiempo transcurrido y la radical transformación de las circunstancias socio-económicas en que tuvo lugar aquella consulta, debido a las catastróficas consecuencias producidas por la COVID-19 en todos los ámbitos, se considera necesario realizar una nueva consulta previa a efectos de recabar la opinión ciudadana en un tema como el de la vivienda turística tan indisolublemente vinculado a la forma de vida de las ciudades.

Una vez concluida esta nueva consulta pública se iniciará el procedimiento de Modificación del Texto Refundido del Plan General con objeto de dar cumplimiento al mandato del Pleno de 27 de abril de 2018.

EL JEFE DEL SERVICIO
Fdo.: Carlos Flores de Santis

En virtud de lo expuesto

VENGO EN DISPONER:

PRIMERO: Iniciar los trámites de consulta pública previa a la elaboración de la normativa de competencia municipal que regule las viviendas con fines turísticos.

Los problemas que pretenden solucionarse son los derivados de la coexistencia del uso residencial con el uso turístico.

La necesidad y oportunidad de su elaboración derivan del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el pasado 27 de Abril para *modificar* la normativa urbanística, reconocer el fenómeno de uso como vivienda turística e iniciar los trámites para la creación de una ordenanza específica que permita su regulación y la adecuada integración de esta actividad en la ciudad.

Los objetivos de la norma son la adecuación de la normativa urbanística municipal a la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía y el establecimiento de una regulación específica para las viviendas con fines turísticos.

Código Seguro De Verificación:	uD85dRkJjCTBLtv3/Fc5nQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	16/10/2020 20:02:24
	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	16/10/2020 14:12:44
	Carlos Flores De Santis	Firmado	15/10/2020 13:54:52
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uD85dRkJjCTBLtv3/Fc5nQ==		

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==		
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Página	12/01/2022 11:20:19
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==	26/32	

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Página	29/04/2022 13:39:20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	35/41	

modificación puntual

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

Las alternativas son modificar la normativa urbanística exclusivamente o, además, elaborar una regulación específica a través de una ordenanza municipal.

Lo que se hace público para general conocimiento, haciendo constar que, para hacer llegar la opinión de los residentes en la ciudad de Sevilla interesados en ello, las aportaciones se deberán realizar a través de la plataforma de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Sevilla, Decide Sevilla en la dirección Web www.sevilla.org/DecideSevilla/ o en consultaspreviasplaneamiento@urbanismo-sevilla.org. El plazo para efectuarlas será de 30 días.

SEGUNDO: Iniciar el procedimiento de Modificación Puntual del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla para el establecimiento de una nueva normativa municipal reguladora de las viviendas con fines turísticos.

EL TENIENTE DE ALCALDE
DELEGADO DE HÁBITAT URBANO CULTURA Y TURISMO,
Fdo. Antonio Muñoz Martínez

CERTIFICO:
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA Y MEDIO AMBIENTE
P.D.
EL OFICIAL MAYOR,
Fdo.:Fernando Manuel Gómez Rincón

EL JEFE DEL SERVICIO
Fdo.: Carlos Flores de Santis

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

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Manuel Gomez Rincon	Firmado	16/10/2020 20:02:24
	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	16/10/2020 14:12:44
	Carlos Flores De Santis	Firmado	15/10/2020 13:54:52
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/		

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	12/01/2022 11:20:19
Observaciones		Página	27/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/04/2022 13:39:20
Observaciones		Página	36/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		

modificación puntual

ANEXO 2

EMVISESA

INFORME SOBRE LA VIVIENDA CON FINES TURÍSTICOS EN EL T. M. DE SEVILLA.

1. ANTECEDENTES

Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en vivienda con fines turísticos, VFT en adelante, y según el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas 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 urbanismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicho Decreto, pudiendo publicitarse a partir de ese momento como vivienda con fines turísticos.

A pesar de que existe la obligación de su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, RTA en adelante, muchas viviendas están siendo utilizadas para esta finalidad de forma no reglada. Para acercarnos a esa realidad, recordando que el art. 3.2 del mencionado Decreto 28/2016 establece la presunción de "habitualidad y finalidad turística" de aquellas viviendas comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, podemos acudir a dichos canales para comprobar la oferta de este tipo de viviendas y su cotejo con los datos del RTA.

En este sentido, la VFT, es un fenómeno ampliamente estudiado con motivo de la redacción del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del T. M. de Sevilla 2018 – 2023, en adelante PMVS18-23, aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local el 28 de diciembre de 2018.

Adicionalmente, se han realizado informes y estudios complementarios para mejorar nuestro conocimiento y analizar la evolución de las distintas patologías urbanas asociadas a la vivienda. Concretamente con motivo de los trabajos para la obtención del Censo de la Vivienda Vacía de Sevilla o la determinación del índice de Precios de Referencia para el Alquiler de Sevilla 2020, aprobado por la Junta de Gobierno Local de Sevilla el 23 de octubre de 2020.

El que suscribe, ha sido el arquitecto director de los mencionados trabajos y se encuentra dirigiendo la adaptación del PMVS18-23 al Plan Vive de la Junta de Andalucía y la actualización y desarrollo del PMVS18-23.

Por otro lado, disponemos de los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, relativos a la VFT en Sevilla actualizados a agosto de 2020.

2. LA VFT Y EL PMVS 18-23 DE SEVILLA.

El PMVS18-23 se acerca al fenómeno de la VFT a partir de su entrada III.3.3.2.

Los datos incluidos en el Diagnóstico del plan fueron facilitados por el RTA, obtenidos para el cuarto trimestre de 2017, resultando un total de 2.301 VFT inscritas en el mencionado registro (en el primer trimestre ascendían a 1.495 VFT), siguiendo una tendencia alcista.

Firmado Por | Felipa Castro Bermúdez - Coronel - Director Gerente - Gerencia | 01/02/2021 | Página 1/10
Este documento tiene carácter de copia auténtica (Ley 11/2007, de 22 de Junio y Decreto 74/2014, de 27 Noviembre). Verifique su integridad en: https://verifirma.dseevilla.org/verifirma/code/CMQkSiGQSeEWQeOsOQ==

EMVISESA

El acceso a los registros del RTA se realiza sobre una explotación generada por el Servicio de Empresas y Actividades Turísticas de la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía.

Este cómputo podrá ser desagregado tanto territorialmente por Distritos, barrios, sección censal y parcela catastral, como tipológicamente por el número de plazas de la VFT. Igualmente, es posible temporalizar el dato atendiendo a la fecha de alta de cada uno de los registros que lo componen.

En base a este último atributo, el de la fecha de inscripción, se detecta que la tendencia del número de VFT inscritas es creciente y no se atiene a temporalidad alguna, al contrario que para el caso de las VFT no registradas, más allá de una tendencia siempre al alza. Ello es debido a que la inclusión de la VFT en el RTA permite, de forma directa, ejercer la actividad turística a que se orienta, independientemente de si se realiza o se prevé de forma continua o esporádica.

Volviendo al PMVS18-23, nos encontramos entonces, con una oferta de VFT en Sevilla de 11.475 unidades durante el 2017. Estos datos fueron obtenidos de la plataforma AIRbnb y territorializados a través de sus coordenadas GPS sobre secciones, barrios y distritos.

La comparación de ambas fuentes de información nos permitió alcanzar las siguientes conclusiones:

- Sólo el 35% de las VFT comercializadas en Sevilla durante 2017 se ofertan a tiempo completo (más de 10 meses al año), el 20% entre 7 y 9 meses, otro 20% entre 4 y 6 meses y solo el 25% restante en periodos que no llegan a 3 meses en el último año.
- En cuanto a la tasa de ocupación de las VFT ofertadas, el 10% se ha ocupado durante más de 10 meses, el 20% entre 7 y 9 meses, el 25% entre 4 y 6 meses y el restante 45% durante menos de 3 meses durante el año 2017.
- El 70% de los operadores ofertaban 1 sola vivienda y representaban 1/3 de las VFT ofertadas, mientras que el 30% de los operadores restantes ofertaban más de una vivienda y suponían 2/3 de las VFT ofertadas. El 70% de las VFT se comercializan completas, el resto se comercializan por habitaciones que comparten uso con el resto de la vivienda y, por tanto, manteniendo el uso de vivienda principal simultáneo con el de VFT.
- En torno al 65% del total VFT se concentraba en el Distrito Casco Antiguo. Se trata de una presión turística residencial que superaba el 21%, que es donde se alcanza el nivel más alto. El siguiente Distrito con mayor presión turística residencial resultó el Distrito Triana con más del 5%, y siendo los que presentaban unos niveles más bajos los Distritos Este, Cerro Amate y Norte. Para visualizar los datos mencionados se adjunta a continuación una territorialización previa de la distribución de las VFT, registrada en el RTA (VFT REG) o no registrada en el RTA (VFT NO REG) por Distritos del TM Sevilla en tabla resumen en la que se estima la presión turística residencial por Distritos en base a la generación de los indicadores descritos.

Firmado Por | Felipa Castro Bermúdez - Coronel - Director Gerente - Gerencia | 01/02/2021 | Página 2/10
Este documento tiene carácter de copia auténtica (Ley 11/2007, de 22 de Junio y Decreto 74/2014, de 27 Noviembre). Verifique su integridad en: https://verifirma.dseevilla.org/verifirma/code/CMQkSiGQSeEWQeOsOQ==

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	12/01/2022 11:20:19
Observaciones		Página	28/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/04/2022 13:39:20
Observaciones		Página	37/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		

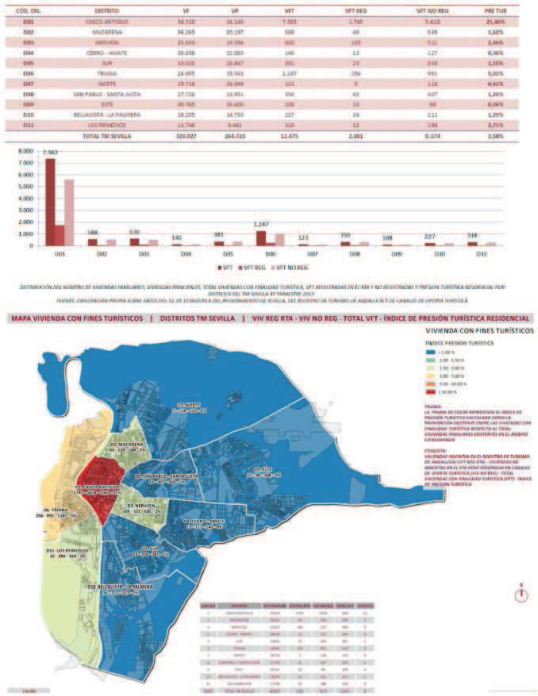
Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez — Firmado — 29/04/2022 13:39:20
Observaciones	Página 38/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por	Carlos Flores de Santis — Firmado — 12/01/2022 11:20:19
Observaciones	Página 29/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==

38

EMVISESA



Firmado Por | Felipe Castro Bermúdez - Coronel - Director Gerente - Gerencia | 01/02/2021 | Página 3/10
Este documento tiene carácter de copia autentica (Ley 11/2007, de 22 de Junio y Decreto 74/2014, de 27 Noviembre).Verifique su integridad en:
https://verifica.desevilla.org/verifirma/code/CMQSAibLQDGes0wLQcx9XQ==

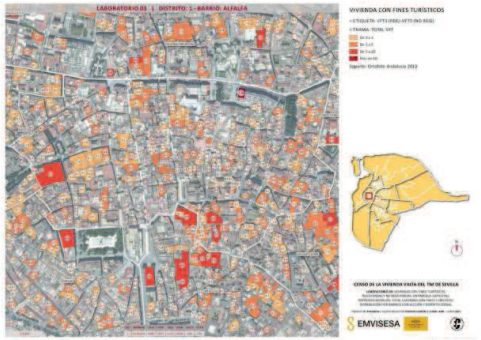
EMVISESA

- La diferencia entre barrios es más que evidente y puede ser observada con claridad en el estudio específico realizado por cada uno de los Distritos de Sevilla. Algunos barrios como el de Santa Cruz, alcanzan un 42,94% de presión turística mientras que en La Buhaira alcanza el 1,46%.

3. LA VFT Y EL CENSO DE VIVIENDAS VACIAS DE SEVILLA.

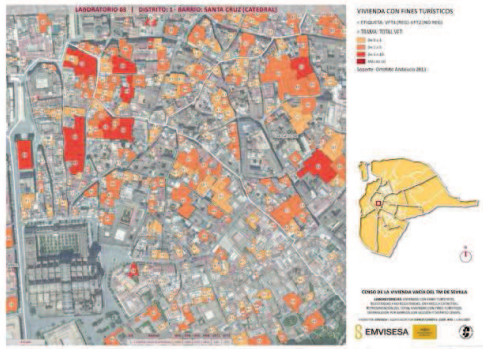
A finales de 2016, con objeto de comprender mejor las dinámicas del mercado inmobiliario residencial en el T.M. de Sevilla, realizamos un estudio metodológico para la obtención del censo de las viviendas deshabitadas en el que se incluyó la VFT. En este sentido, se incluyó un laboratorio de estudio denominado "laboratorio03". A través de este, hemos sido capaces de territorializar a nivel de parcela catastral la ubicación de las VFT existentes en el momento de la explotación de AirBnb es de marzo de 2017 y relacionarlas con las viviendas secundarias o vacías.

A continuación, se incluyen algunos ejemplos de la distribución de la VFT sobre el territorio, al objeto de poder visualizar la potencia de la información obtenida para apreciar la intensa implantación de la VFT, especialmente en el casco histórico e iniciando una ampliación de su influencia hacia los barrios cercanos.



Firmado Por | Felipe Castro Bermúdez - Coronel - Director Gerente - Gerencia | 01/02/2021 | Página 4/10
Este documento tiene carácter de copia autentica (Ley 11/2007, de 22 de Junio y Decreto 74/2014, de 27 Noviembre).Verifique su integridad en:
https://verifica.desevilla.org/verifirma/code/CMQSAibLQDGes0wLQcx9XQ==

EMVISESA



Tras haber obtenido la territorialización de la VFT y relacionarla con la VV, iniciamos los trabajos para obtener el "Índice de Precios de Referencia de Alquiler Residencial Municipal de Sevilla".

4. LA VFT Y EL INDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL MUNICIPAL DE SEVILLA.

Finalmente, El 23 de octubre de 2020, la Junta de Gobierno Local aprobó el Programa de Alquiler Asequible en desarrollo del PMVS18-23. Dicho programa se acompaña del Índice de Precio de Referencia de Alquiler residencial en Sevilla, IPRA en adelante.

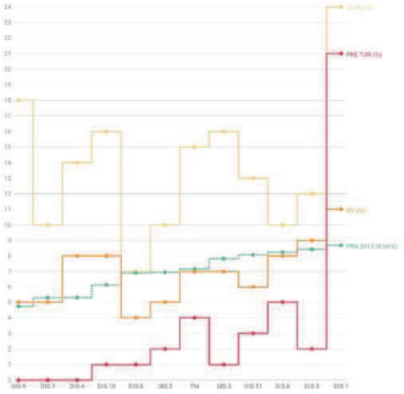
Para poder estimar la posible incidencia, de forma territorializada, sobre el IPRA, de las VFT, viviendas deshabitadas y viviendas deshabitadas titularidad de personas jurídicas, se realizó un análisis paralelo de la distribución de éste desagregado por distritos municipales junto con: los índices de presión turística, PRE TUR; de deshabitación, VV; y de proporción estimada de vivienda vacía de personas jurídicas en el territorio, VV PJ; extractados del diagnóstico del PMVS. Si bien es cierto que los valores aportados presentan la dispersión propia del territorio al que corresponden cada uno de ellos de forma independiente, la gráfica adjunta, ordenada según los valores crecientes del IPRA, evidencia en los extremos comportamientos paralelos con PRE TUR y VV, esto es, el precio de los alquileres es superior en los ámbitos con mayor presión turística y mayor índice de deshabitación como es el caso del Distrito Triana (6) o Casco Antiguo (1); el precio de los alquileres es inferior en los ámbitos con menor presión turística y menor índice de deshabitación como es el caso del Norte (7) o Este (9); e igualmente

Este documento tiene carácter de copia autentica (Ley 11/2007, de 22 de Junio y Decreto 74/2014, de 27 Noviembre).Verifique su integridad en:
https://verifica.desevilla.org/verifirma/code/CMQSAibLQDGez0wLQcx9XQ==

EMVISESA

manifiesta tendencias sensiblemente parejas con los indicadores urbanos comparados en el resto de ámbitos.

CÓD.	DISTRITO	IPRA 2018 (€/m²c)	PRE TUR (%)	VV (%)	VV PJ (%)
1	CASCO ANTIGUO	8,69	21	11	24
2	MACARENA	6,95	2	5	10
3	NERVIÓN	8,43	2	9	12
4	CERRO - AMATE	5,30	0	8	14
5	SUR	7,83	1	7	16
6	TRIANA	8,25	5	8	10
7	NORTE	5,29	0	5	10
8	SAN PABLO - SANTA JUSTA	6,91	1	4	7
9	ESTE	4,72	0	5	18
10	BELLAVISTA - LA PALMERA	6,14	1	8	16
11	LOS REMEDIOS	8,07	3	6	13
TM	SEVILLA	7,16	4	7	15



REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL POR DISTRITOS MUNICIPALES DEL IPRA ASCENDENTE, JUNTO CON ÍNDICES PRE TUR, VV Y VV PJ; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA DE ESPACIO COMÚN COOP SOBRE DATOS DE IPRA Y PMVS 2018-2023

Este documento tiene carácter de copia autentica (Ley 11/2007, de 22 de Junio y Decreto 74/2014, de 27 Noviembre).Verifique su integridad en:
https://verifica.desevilla.org/verifirma/code/CMQSAibLQDGez0wLQcx9XQ==

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

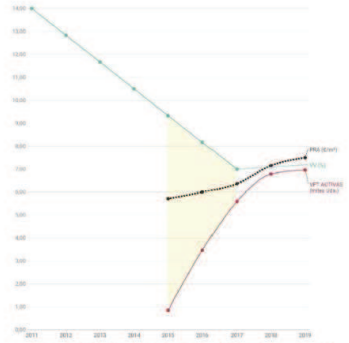
Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por	Carlos Flores de Santis Firmado 12/01/2022 11:20:19
Observaciones	
Página	30/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez Firmado 29/04/2022 13:39:20
Observaciones	
Página	39/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==

39

EMVISESA

En este caso, para estimar la posible incidencia en la generación de los precios de alquiler residencial, se adjunta la evolución de la existencia de vivienda con finalidad turística activa referida al 2T de cada período representado, VFT ACTIVAS (2016-2019); y de la vivienda deshabitada, VV (2011-2017); cada indicador emplea su propia desagregación temporal. Los datos correspondientes a VV proceden del diagnóstico del PMVS del que también se extrae la conclusión de que una parte de la VV(2%) se ha movilizado desde 2011 hasta la actualidad hacia la vivienda principal, a pesar del escaso crecimiento de la población local pero a favor de que el número de hogares tiende a crecer al ser cada vez de menor tamaño; también se extracta que otra parte de la VV, más importante (4%), se ha movilizado a vivienda secundaria, donde se incluye la VFT, fenómeno inexistente en 2011 y que se computa desde la entrada en vigor del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y que en 2019, según gráfico adjunto, asciende a unas 8500 viviendas activas (comercializadas en el último año) en el TM Sevilla. Puesto esto en consideración se comprueba que la tendencia al alza del índice de Precio de Referencia del Alquiler residencial (IPRA) propuesto es coincidente con la absorción por parte del mercado inmobiliario de las viviendas vacías disponibles; al tiempo que coincide con el rápido ascenso de la oferta de VFT, que desde 2017 presenta un crecimiento más contenido.



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA DEL ALQUILER RESIDENCIAL JUNTO CON LA VIVIENDA VACÍA (VV) Y LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS (VFT)
INDICE DE PRECIOS (2018) Y PMVS (2017)

Igualmente se aprecia que la capacidad de absorción de la VFT por parte de la VV se agota en torno al 5%, considerado como mínimo necesario para cubrir la demanda interna de vivienda. Conforme a la tendencia previa, ésta cifra se habría alcanzado a lo

Este documento tiene carácter de copia autentica (Ley 11/2007, de 22 de Junio y Decreto 74/2014, de 27 Noviembre).Verifique su integridad en:
https://verifica.desevilla.org/verifirma/code/CMQSAibLQDGsz0wLQcx9XQ==

EMVISESA

largo del año 2020, lo que nos hace prever que las mencionadas tensiones se acrecienten sobre distritos colindantes, una vez se normalice la situación turística tras la COVID19.

5. LA VFT Y EL COVID19.

Desde que en marzo de 2020 se declarara la alarma sanitaria, nos hemos encontrado con un nuevo escenario que puede ayudarnos a descifrar la influencia de la VFT sobre el comportamiento del mercado inmobiliario. En este sentido, hemos iniciado los trabajos de actualización del PMVS18-23, lo que nos aporta una perspectiva más amplia desde que en el año 2016 se aprobara el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos.

A continuación, se incorporan dos tablas, la primera incluyendo la evolución de las VFT inscritas en el RTA, la segunda, sus incrementos mensuales.

	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021
Enero		1.383	2.591	4.019	5.423	6.114
Febrero		1.502	2.718	4.110	5.556	
Marzo		1.642	2.876	4.186	5.625	
Abril		1.789	3.028	4.567	5.632	
Mayo	256	1.924	3.190	4.698	5.791	
Junio	637	2.037	3.369	4.816	5.874	
Julio	777	2.100	3.495	4.962	5.912	
Agosto	835	2.147	3.548	5.007	5.928	
Septiembre	945	2.207	3.647	5.103	5.969	
Octubre	1.103	2.295	3.832	5.209	6.008	
Noviembre	1.189	2.368	3.885	5.258	6.031	
Diciembre	1.290	2.432	3.944	5.325	6.065	

	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021
Enero		93	159	75	98	39
Febrero		119	127	91	133	
Marzo		140	158	76	69	
Abril		147	152	381	7	
Mayo	256	135	162	131	159	
Junio	381	113	179	118	83	
Julio	140	63	126	146	38	
Agosto	58	47	53	45	16	
Septiembre	110	60	99	96	41	
Octubre	158	88	185	106	39	
Noviembre	86	73	53	49	23	
Diciembre	101	64	59	67	34	

Concretamente, ha sido posible detectar la existencia de 6.114 VFT (29.707 plazas) inscritas en el RTA en enero de 2021, mientras que se encontraban activas (en oferta en

Este documento tiene carácter de copia autentica (Ley 11/2007, de 22 de Junio y Decreto 74/2014, de 27 Noviembre).Verifique su integridad en:
https://verifica.desevilla.org/verifirma/code/CMQSAibLQDGsz0wLQcx9XQ==

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Firmado Por	Carlos Flores de Santis - Firmado - 12/01/2022 11:20:19
Observaciones	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==
Página	31/32

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez - Firmado - 29/04/2022 13:39:20
Observaciones	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==
Página	40/41

40

EMVISESA

portales de alquiler vacacional) 5.179 en agosto de 2020, desde las 256 VFT (1.199 plazas) en mayo de 2016.

Si comparamos estos datos con los incluidos en el PMVS18-23 (datos de 2017), vemos que partimos de una oferta reglada e inscrita de 2.301 VFT frente a 11.475 VFT ofertadas en Airbnb. Es decir, mientras al número de VFT ha crecido sustancialmente, el número de VFT activas (en oferta en portales de alquiler vacacional) se ha visto reducido de manera sustancial, pasando del alquiler vacacional al alquiler residencial, en gran medida.

Consecuentemente, existe con motivo de la COVID19 una menor presión de la VFT sobre el alquiler residencial, provocando ajustes a la baja en precio del alquiler medio. Atendiendo a los precios de oferta publicados por los distintos portales, estos se han visto reducidos entre un -5,2% en 2020 según idealista y un -13 % según pisos.com en 2020. Evidentemente, el trasvase inverso provocará la reducción del mercado residencial y el correspondiente incremento de precios, recuperando la evolución previa a la crisis sanitaria actual.

6. CONCLUSIONES

A tenor de lo anteriormente expuesto, la progresiva implantación de la VFT ha provocado dos efectos contrapuestos.

Por un lado, ha contribuido a la regeneración urbana mediante la movilización de la vivienda deshabitada, mayoritariamente en muy mal estado de conservación, hacia el uso turístico. Por otro lado, el alquiler turístico ha desplazado al alquiler residencial, provocando una subida de precios proporcional al aumento de VFT.

Adicionalmente, los efectos de la COVID19 no hacen sino confirmar el efecto sobre el precio del alquiler de la VFT, dado que ante la ausencia de turismo se han desplazado VFT al alquiler residencial cambiando la tendencia alcista de los últimos años.

Si bien aún es prematuro anticipar el número de viviendas deshabitadas que existen en la actualidad, la tendencia previa nos lleva a presumir un 5% de deshabitación en el T.M. de Sevilla. Valores inferiores a éste provocarán tensiones en el alquiler en el futuro si no se conoce o se puede anticipar o corregir los desajustes propios del mercado (ciudades como Barcelona, con grandes tensiones en el alquiler residencial incluían un índice de deshabitación del 1,52% en 2018), por lo que la vivienda vacía ha agotado su capacidad de absorción de VFT.

En definitiva, la VFT puede afectar a la disponibilidad de vivienda en determinados ámbitos de la ciudad, así como inducir al aumento de los precios de forma desproporcionada y al despoblamiento de los barrios donde se produzca este fenómeno de forma intensiva. Según el diagnóstico realizado en el PMVS, el Distrito Casco Antiguo presenta una presión turística residencial, definida como el porcentaje de viviendas destinadas al turismo respecto al total de viviendas del ámbito, muy por encima de la media de los demás Distritos y de lo que podría entenderse como razonable, sobre

Firmado Por	Felipe Castro Bermúdez - Coronel - Director Gerente - Gerencia	01/02/2021	Página 9/10

Este documento tiene carácter de copia autentica (Ley 11/2007, de 22 de Junio y Decreto 74/2014, de 27 Noviembre).Verifique su integridad en:
https://verifica.desevilla.org/verifirma/code/CMQSAibLQDGezOwLQcx9XQ==

EMVISESA

todo si tenemos en cuenta que, hasta la fecha, se trata de un uso turístico que no se encuentra planificado, sino que es el propio mercado el que decide cuantas viviendas y dónde se ubican. A través de los trabajos antes mencionados, se concluye que este fenómeno de la vivienda con fines turísticos produce disfuncionalidades en el mercado de la vivienda y, por tanto, afecta a la oferta, a los precios, condiciona el acceso y la disponibilidad de vivienda.

Ante esta nueva realidad, no prevista en los planeamientos urbanísticos tradicionales nos encontramos con que se destruye la compatibilidad de usos prevista por los mismos, ya que éstos han convivido de forma pacífica mientras estos otros usos "compatibles" han sido exiguos o poco representativos.

Esto se produce por la no adecuación de las nuevas necesidades a lo previsto por los planeamientos en vigor, esencialmente en cuanto a las necesidades de servicios, infraestructuras y equipamientos, todos ellos calculados sobre la base del número de viviendas y, en consecuencia, de la población que albergan esas viviendas.

Sin embargo, si los cambios de uso se realizan de forma ordenada o planificada, se estará manteniendo una situación de relativo equilibrio entre los usos principales y los compatibles.

La realidad actual es justo la contraria, casi cualquier inmueble de tipo residencial, puede destinarse a VFT conforme a la normativa vigente, dependiendo exclusivamente de la voluntad de su titular que sólo tiene que comunicar a la administración autonómica tal circunstancia, de tal manera que el distrito Casco Antiguo se encuentra saturado en su conjunto y muy saturado en prácticamente todos sus barrios, donde alcanza el 42,94% de presión turística en el Barrio de Santa Cruz, el 34,23% el de Alfalfa o el 27,99% el barrio de Feria, lo que ha producido un desplazamiento de la población residente y un vaciamiento residencial del barrio, como se ha podido comprobar físicamente durante la actual pandemia.

Por tanto, si bien hemos alcanzado un conocimiento bastante exacto de la situación actual y pasada de la VFT, es imposible predecir la situación del mercado de VFT en el futuro, ni hasta donde llegará el fenómeno, al no existir ningún tope o limitación o determinación de la cantidad de este uso que se pueda implantar referido a ámbito territorial alguno, algo que deberá ser previsto por el planeamiento urbanístico en el futuro.

Esta es mi opinión, que someto a cualquier otra mejor fundada.

En Sevilla, a fecha de pie de firma

Firmado Por	Felipe Castro Bermúdez - Coronel - Director Gerente - Gerencia	01/02/2021	Página 10/10

Este documento tiene carácter de copia autentica (Ley 11/2007, de 22 de Junio y Decreto 74/2014, de 27 Noviembre).Verifique su integridad en:
https://verifica.desevilla.org/verifirma/code/CMQSAibLQDGezOwLQcx9XQ==

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28/04/2022
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	12/01/2022 11:20:19
Observaciones		Página	32/32
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7JLsO6+wcTgvxy7CF0zurw==		

Código Seguro De Verificación	7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	29/04/2022 13:39:20
Observaciones		Página	41/41
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7bhXUHtJV5ggII48pN4o3w==		

41