

DIRECCIÓN TÉCNICA

Expte.: 84/2024 DT
AN/

INFORME

Tras la entrada en vigor, el pasado 5 de marzo de 2024, del Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía, B.O.J.A. número 24, de 2 de febrero de 2024, el artículo 2.2 establece que;

“... los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación”.

De esta manera, si bien el Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, el citado artículo da la potestad a los Ayuntamientos para que, por razón de imperiosa necesidad, se puedan establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta a la limitación de las viviendas de uso turístico en las ciudades.

En este sentido, por esta Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, mediante resolución del Sr. Gerente número 6053, de 3 de noviembre de 2023, acordó, en cumplimiento del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la consulta pública previa necesaria para que, por razones de imperioso interés general, el Ayuntamiento de Sevilla establezca limitaciones proporcionadas en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico. Quedando recogido el resultado de dicho trámite de consulta pública, en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo urbanístico de fecha 20 de diciembre de 2023.

En dicho trámite de consulta se presentaron 663 aportaciones de forma válida, de los cuales 575 se mostraron a favor de la limitación de la Viviendas de Uso Turísticos –VUT-, lo que representa un 86.73% del total; 81 se manifestaron en contra, lo que representan un 12,22% y 7, no se pronunciaron al respecto, esto es, un 1,05%.

Dentro de las aportaciones que consideran necesario establecer limitaciones a las VUT, se argumenta como motivos los siguientes: pérdida de la identidad de la Ciudad, afección al derecho a la vivienda, problemas de convivencia en las comunidades de vecinos, despersonalización del servicio y precariedad laboral. Todas ellas, se comprenden como razones de imperiosa necesidad por cuanto está afectando, de manera urgente, al interés general de la Ciudad y requieren la actuación de la Administración.

El Ayuntamiento de Sevilla, es concededor, por tanto, de la afección que las VUT están desarrollando en el modelo de Ciudad, reconocido en cada barrio, siendo preciso el

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

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

Código Seguro De Verificación	LmLEjEezuTRdAH0IWBGSgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurea del Noval Onraita	Firmado	06/03/2024 11:41:34
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LmLEjEezuTRdAH0IWBGSgQ==		



establecimiento de un equilibrio en la Ciudad entre el ejercicio de esta actividad económica (VUT) y la garantía de una ciudad sostenible.

Señalar que, el concepto de «razones imperiosas de interés general» procede de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, que a su vez lo toma de la interpretación del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de los arts. 43 y 49 del Tratado.

De acuerdo con esta jurisprudencia, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha reconocido que se podrán entender como razones imperiosas de interés general las siguientes: la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento, la garantía de una oferta de viviendas suficiente para las personas que tiene escasos ingresos o para otras categorías desfavorecidas de la población local, y la protección del entorno urbano que puede justificar una limitación territorial.

En este sentido, la jurisprudencia es clara y extensa en este sentido, así podemos citar las siguientes sentencias de limitación de servicios/ actividad por razón de interés general, Sentencia de 8 junio 2023. TJCE 2023\97, Sentencia núm. 208/2024 de 7 febrero. JUR 2024\65018 y, concretamente, en materia de VUT, la sentencia de TS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) núm. 109/2023 de 31 de enero. RJ 2023/870, así como la Sentencia TSJA (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª) núm. 513/2022 de 13 de noviembre, esta última, relativa al acuerdo del pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla de 28 de abril de 2022, que aprobó la Modificación Puntual 44 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de los artículos 6.3.1, 6.5.1, 6.5.19 y otros, la cual, en cierta manera, ya limita las VUT al establecerlas en determinadas plantas de los edificios –baja y primera-.

También señalar, la Sentencia de TS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) núm. 75/2021 de 26 de enero. RJ 2021/145, en la cual, se manifiesta que la limitación de VUT obedece a objetivos y razones urbanísticas y medio ambientales propias que la propia Directiva considera como “necesidad imperiosa de carácter general”.

Y, por último, estas otras:

- Sentencia del TJUE, de 30 de enero de 2018, asunto Visser-Appingedam. Establece que el objetivo de protección del entorno urbano es una razón imperiosa de interés general.
- Sentencia del TJUE, 30 de septiembre 2020, asunto Cali Apartments CSI, la lucha contra la escasez de viviendas es una razón imperiosa de interés general para sujetar a autorización el alquiler de viviendas con fines turísticos
- Sentencia del TSJ Cataluña nº 629/2018, 3 de julio. Encuentra justificación en la protección del entorno urbano
- Sentencia del TSJ País Vasco nº 292/2019, 11 junio, donde establece la preservación del derecho a la vivienda como razón.
- Sentencia del TSJ Cataluña 427/2019, 14 de mayo, razón de imperiosa necesidad: la protección del derecho a la vivienda.

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

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

Código Seguro De Verificación	LmLEjEezuTRdAH0IWBGSgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurea del Noval Onraita	Firmado	06/03/2024 11:41:34
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LmLEjEezuTRdAH0IWBGSgQ==		



Visto lo anterior, es decir, la necesidad urgente e imperiosa de necesidad, así como, la nueva legitimación para la limitación de VUT, de conformidad con el artículo 2.2 del Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía, B.O.J.A. número 24, de 2 de febrero de 2024, se ha procedido a elaborar un documento técnico, justificativo de la misma, de fecha 6 de marzo de 2024: **“INFORME IMPACTO VIVIENDA TURÍSTICA”**.

En dicho documento, se concluye:

- Las viviendas de uso turístico suponen más del 50% de las plazas de alojamiento turístico ofertadas y se concentran en 14 barrios.
- Entre los años 2016 y 2024, las VUT se han incrementado sobre todo en aquellos barrios que presentan mayor presión turística residencial.
- Las VUT tienen una rentabilidad económica sensiblemente superior que el alquiler convencional.
- Los barrios con mayor presión turística residencial pierden mayor número de personas y crecen en menor número de hogares.
- Los precios del alquiler son más altos en los barrios que soportan una mayor presencia de VUT.
- En los ámbitos más tensionados del casco antiguo se han superado los niveles de VUT existentes en el periodo previo a la pandemia COVID-19.
- La reducción del parque de vivienda vacías hace que las VUT se implanten en el parque de viviendas principales.
- Los barrios con mayor presión turística residencial presentan menores porcentajes de vivienda protegida junto a una necesidad de este tipo de inmuebles.
- En la consulta pública realizada existe una opinión mayoritaria al establecimiento de límites a la implantación de viviendas de uso turístico.
- Incidencias en el acceso a la vivienda de los vecinos de los barrios que soportan un mayor número de VUT.
- Oportunidad para el establecimiento de limitaciones al número de VUT.

Vistas las conclusiones del documento, las mismas, coinciden con lo establecido por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en cuanto a que son consideradas, claramente razones imperiosas de interés general, por ello, procede por el Excmo. Ayuntamiento, la limitación racional y proporcionada, con la **fijación de un número máximo de viviendas de Uso Turístico –VUT- en cada barrio**, de conformidad con los artículos 2.2 del Decreto 31/2024, de 29 de enero, y 5 de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.

Dichas limitaciones adecuadas, para garantizar el objetivo de razón imperiosa de interés general, son igualmente coincidentes con las establecidas en el capítulo II de la Ley 17/2009 de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, en el que se recogen determinados requisitos que constituyen obstáculos graves a la libertad de establecimiento, los cuales deben ser de aplicación excepcional y justificados, siempre que no sean discriminatorios por una razón imperiosa de interés general y sean proporcionados. En este sentido, la jurisprudencia señalada también hace mención a ello.

Por consiguiente, procede por el Consejo de Gobierno, conforme a las facultades conferidas por el art. 10.2.1 de los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo y Medio

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

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

Código Seguro De Verificación	LmLEjEezuTRdAH0IWBGSgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurea del Noval Onraita	Firmado	06/03/2024 11:41:34
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LmLEjEezuTRdAH0IWBGSgQ==		



Ambiente, proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación inicial de la Propuesta de limitación de viviendas de uso turístico en la ciudad de Sevilla, en cuanto a la **limitación de un número máximo de viviendas de Uso Turístico -VUT- en cada barrio**, de conformidad con las establecidas en el documento técnico, que sirve de motivación, el "INFORME IMPACTO VIVIENDA TURÍSTICA" de fecha 6 de marzo de 2024.

Por último, indicar que procede conceder trámite de audiencia previa a la aprobación definitiva, de conformidad con la Ley 39/15, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Y, como salvedad, en cuanto a la limitación de los complejos, esto es, los apartamentos turísticos y los establecimientos hoteleros, aclarar que, el Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, no legitima a los Ayuntamientos limitar los mismos.

Salvo mejor criterio en derecho, es cuanto tengo que informar a los efectos oportunos.

Sevilla, en la fecha abajo indicada

LA T.A.G. ADSCRITA A
LA DIRECCIÓN TÉCNICA

Fdo.: Áurea del Noval Onraita

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

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

Código Seguro De Verificación	LmLEjEezuTRdAH0IWBGSgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurea del Noval Onraita	Firmado	06/03/2024 11:41:34
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LmLEjEezuTRdAH0IWBGSgQ==		

