



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES
C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n
Tlfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64
41120 – Gelves (Sevilla)

ANUNCIO**PABLO CORDERO HERRERA, ALCALDE-ACCIDENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE GELVES****HACE SABER:**

Que mediante acuerdo de Pleno de fecha veintisiete de marzo de dos mil veinticinco, se adoptó entre otros el presente acuerdo:

“PUNTO TERCERO.-APROBAR LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS POR LA SRA. ARQUITECTA MUNICIPAL A LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO O CAMBIO DE USO DE VIVIENDA U OTROS USOS A VIVIENDA DE USO TURÍSTICO.

La comisión informativa de Asuntos Generales de fecha veinticuatro de marzo de dos mil veinticinco, dictaminó favorablemente la inclusión en el orden del día de dicha propuesta de la alcaldía, cuyo tenor literal es el siguiente

“Moad: 2025/URB_01/000020

Vista que este Ayuntamiento se encuentra con la necesidad de aclarar los requisitos urbanísticos necesarios para los siguientes casos:

- Implantar la modalidad de viviendas de uso turístico en viviendas existentes o en inmuebles destinados a otros usos. Necesidad de cambio de uso.
- Implantar la modalidad de viviendas de uso turístico en los procedimientos de licencia de obra.

Visto, que una vez estudiada la normativa de aplicación y al objeto de establecer el procedimiento a seguir para la declaración de viviendas de uso turístico, es por la Sra. Arquitecto Municipal, se ha dictado informe, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Asunto: **Informe sobre IMPLANTACIÓN de vivienda de uso turístico o CAMBIOS DE USO de vivienda u otros usos a vivienda de uso turístico.**

En relación a la implantación de vivienda de uso turístico o la formalización de cambio de uso de vivienda o de cualquier otro uso a vivienda de uso turístico, la que suscribe emite el siguiente

INFORME:

Con la entrada en vigor 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», modificando, por tanto, el «Decreto 28/2016, de 2 de febrero de las viviendas con fines turísticos» es necesario realizar algunas consideraciones en relación a la aplicación de las nuevas disposiciones normativas autonómicas y su armonización con la legislación urbanística «Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía» (LISTA) y su Reglamento (RGLISTA) así como con la normativa urbanística

Código Seguro De Verificación	JDdJcJoPLIZuCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Cordero Herrera	Firmado	04/09/2026 10:07:23
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JDdJcJoPLIZuCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tlfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

de rango municipal «Plan General de Ordenación Urbanística de Gelves» (PGOU) y su «Adaptación Parcial a la LOUA» (AP-LOUA) a los efectos de aclarar los requisitos urbanísticos necesarios para:

- Implantar la modalidad de viviendas de uso turístico en viviendas existentes o en inmuebles destinados a otros usos. Necesidad de cambio de uso.
- Implantar la modalidad de viviendas de uso turístico en los procedimientos de licencia de obra.

Normativa aplicable:

El Plan General de Ordenación Urbanística de Gelves (PGOU) recoge el uso de hospedaje dentro del terciario, como el “servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal” y éste se desarrollará en los establecimientos de alojamiento turístico. Sin embargo, no define la “vivienda de uso turístico” (VUT) como un subtipo de los establecimientos de alojamiento turístico -como si que vienen relacionados los establecimientos hoteleros, los apartamentos turísticos, inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno, campamentos, casas rurales y balnearios-.

Por ello, las condiciones de compatibilidad para la implantación de la VUT a tener en cuenta serán las exigidas por la normativa sectorial «Decreto 28/2016, de 2 de febrero»; según la cual estas viviendas podrán implantarse en la categoría de suelo que sea compatible con la normativa urbanística.

Teniendo en cuenta dicha normativa sectorial, la VUT desarrolla una actividad que supone un servicio de alojamiento turístico, constituyendo una actividad económica reconocida en los correspondientes ámbitos legislativos. Así pues, estas viviendas quedan definidas en el «Decreto 28/2016, de 2 de febrero» del siguiente modo:

Artículo 2 ...El alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un **servicio turístico**.

Artículo 3. Se entiende por viviendas de uso turístico aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el **servicio de alojamiento** en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma **habitual y con fines turísticos**.

Artículo 5.

1. Las viviendas de uso turístico se clasifican en dos grupos:

a) Completa.

b) Por habitaciones.

2. Pertenece al grupo completa la vivienda que se cede en su totalidad.

3. Pertenece al grupo por habitaciones la vivienda que no se cede en su totalidad, debiendo residir en ella la persona física titular de la explotación o la persona física propietaria o usufructuaria de la vivienda. En estos supuestos la persona que resida deberá estar empadronada en la vivienda.

Por tanto y conforme a la normativa sectorial autonómica y el PGOU de Gelves,

a) El destino a VUT (en la modalidad COMPLETA) constituye una figura más dentro de los tipos de hospedaje, por lo que para su implantación en la clasificación del grupo “completa” requiere la legalización de este uso. No obstante, al poder destinarse a VUT durante un periodo concreto de un año (“Art. 3...El servicio turístico deberá prestarse durante todo el año o durante periodos concretos dentro del mismo año, debiendo hacerlo constar en la declaración responsable prevista en

Código Seguro De Verificación	JDDJcJoPLIZuCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Cordero Herrera	Firmado	04/09/2026 10:07:23
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JDDJcJoPLIZuCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES
C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n
Tlfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64
41120 – Gelves (Sevilla)

el artículo 9...”), pudiendo utilizarse el resto del año como vivienda de uso propio «residencial», en este tipo de vivienda concurren dos usos: el residencial y el hospedaje. Por ello, el uso global del suelo sobre el que se implante no podrá permitir usos pormenorizados incompatibles con la zonificación residencial y el pormenorizado deberá permitir expresamente ambos usos.

El plano AP2 del documento de Adaptación parcial a la LOUA del PGOU (AP-LOUA) establece dos usos globales en el suelo urbano y urbanizable del municipio: el residencial y el industrial.

De acuerdo a dicho plano la VUT se puede implantar en las siguientes zonas residenciales, siempre que las ordenanzas del uso pormenorizado permitan tanto en el destino como en densidad de implantación tanto del residencial como del uso de hospedaje en dicha categoría:

- SUC Z1, SUC Z2, SUC Z3, SUC Z4, SUC Z7
- Sectores residenciales y unidades de ejecución en suelo urbano en desarrollo o en ejecución. SUO1, SUO2, SUO4, SUO5, SUNCUE1 y SUNCUE2.

b) Por otro lado, la VUT (en la modalidad de alquiler “POR HABITACIONES”) y de conformidad con el artículo 5 del Decreto, se debe considerar, a efectos urbanísticos, uso pormenorizado residencial, por lo que en este caso no procede el cambio de uso a hospedaje y se podrá implantar cuando el destino del suelo o del inmueble sea el de vivienda.

Conclusión:

I. De lo anterior se puede deducir que en la VUT y hasta tanto se produzca la transposición de la norma sectorial a la norma urbanística de Gelves y esta última se adapte a los usos contemplados en el RGLISTA, se pueden desarrollar alguno o concurrir los dos usos siguientes: el terciario en la categoría de hospedaje (alojamiento turístico), el uso residencial (vivienda) o ambos a la vez. Y para su implantación, en función de la modalidad que se pretenda, han de considerarse los siguientes usos globales y pormenorizados del suelo:

- Uso Global residencial y pormenorizado residencial con uso compatible de hospedaje para la VUT en modalidad completa;
- Uso Global residencial y pormenorizado residencial sin necesidad de uso compatible para la VUT en modalidad por habitación;

En cualquier caso, para las VUT el «Decreto 28/2016, de 2 de febrero» exige el cumplimiento de la normativa de ordenación urbanística municipal (Art. 6.1a) incluyendo las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas en la norma municipal, por lo que en el caso de cambio de uso a hospedaje, se requerirá siempre el cumplimiento de las condiciones de uso y programa de vivienda, condiciones de calidad e higiene, etc. del PGOU; es decir el cumplimiento de los requerimientos para el uso de vivienda establecidas en el PGOU. Las viviendas existentes que no reúnan las citadas condiciones no podrán ser objeto de cambio de uso a viviendas de uso turístico.

II. Para la tramitación de los proyectos urbanísticos que se presenten, cuyo objeto sea la implantación o el cambio de uso a viviendas de uso turístico, tras el estudio del «Decreto 31/2024 de 29 de enero», se relacionan a continuación los artículos y extremos principales a tener en cuenta para la resolución de los mismos:

PRIMERO: En el Art. 6 del «Decreto 28/2016, de 2 de febrero» se recogen requisitos y servicios comunes.

- 1.- A los efectos de aplicar lo dispuesto en los apartados b) y c), que contemplan una dimensión mínima construida de 14 m2 por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal que conste en la sede catastral y que, en todo caso, la superficie mínima

Código Seguro De Verificación	JDdJcJoPLIZuCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Cordero Herrera	Firmado	04/09/2026 10:07:23
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JDdJcJoPLIZuCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tlfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

construida de uso principal será de 25 m2. y disponer de dos baños si el número de plazas es superior a cinco y de tres baños si el número de plazas es superior a ocho, se deberá especificar el número de plazas que serán ofertadas para el uso turístico.

2.- A los efectos de aplicar lo dispuesto en el apartado d), que determina que los dormitorios y los salones tendrán ventilación directa al exterior o a patios ventilados y algún sistema de oscurecimiento de las ventanas, se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación del PGOU vigente, y especificar el sistema de oscurecimiento empleado para las ventanas.

3.- A los efectos de aplicar lo dispuesto en los apartados e) y f), se estará además a lo dispuesto en la norma técnica aplicable y a la urbanística en cuanto a la salida de aire caliente o a ubicación de los equipos.

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

SEGUNDO: De acuerdo al art. 1.3b) del «Decreto 28/2016, de 2 de febrero», las viviendas ubicadas en inmuebles cuyos títulos constitutivos o estatutos de la comunidad de propietarios tengan prohibición para la actividad de alojamiento turístico, no podrán ser destinadas a VUT en ninguna modalidad.

TERCERO: De acuerdo al art. 1.3a) del «Decreto 28/2016, de 2 de febrero», las viviendas sometidas a algún régimen de protección no se podrán destinar a VUT en ninguna modalidad.

CUARTO: De acuerdo al art. 1.2 del «Decreto 28/2016, de 2 de febrero», no son VUT y no están sujetas al mismo, las viviendas arrendadas por un periodo superior a dos meses a un mismo arrendatario, las que se ceden sin contraprestación económica o aquellas que formen parte de establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjunto (más de dos unidades) regulados por D194/2010 de 20 de abril.

QUINTO: En aplicación de lo dispuesto en el vigente PGOU, respecto a la compatibilidad del uso VUT en cada una de las zonas de suelo de los distintos usos globales, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Uso Global Residencial:

- Zona Residencial Casco Histórico: Se permite como uso compatible el hospedaje. En edificios destinado total o parcialmente a vivienda, se permitirá el uso VUT con acceso y evacuación independientes del resto del edificio, así como instalaciones generales independientes. (Por tanto, con carácter, general la VUT en la modalidad de completo deberá ubicarse en Planta Baja y deberá tener acceso independiente)

- Zona Residencial Suburbana: Se permite como uso compatible hospedaje. En edificios destinados total o parcialmente a vivienda, se permitirá el uso de VUT con acceso y evacuación independientes del resto del edificio, así como instalaciones generales independientes. (Por tanto, con carácter, general la VUT en la modalidad de completo deberá ubicarse en Planta Baja y deberá tener acceso independiente)

- Zona Residencial Plurifamiliar, Unifamiliar y Agrupación unifamiliar: Se permite hospedaje en edificio de uso exclusivo. Por tanto, en los inmuebles destinados a vivienda en régimen de propiedad horizontal, con carácter general, no podrán realizarse cambios de uso a VUT en la modalidad de completo y solamente se permitirá (sin cambio de uso) el destino de la vivienda a uso turístico en la modalidad de “por habitación” siempre que no esté prohibido por el título constitutivo o los estatutos de la comunidad.

Código Seguro De Verificación	JDdJcJoPLIZuCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Cordero Herrera	Firmado	04/09/2026 10:07:23
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JDdJcJoPLIZuCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tlfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

- Zona Centros y Servicios Terciarios: Se permite hospedaje en todas sus categorías, pero no el residencial. Por tanto, no se admite la implantación de VUT en ninguna modalidad en este tipo de suelo.

Uso Global Industrial: Con carácter general está prohibido el uso residencial. Categorías de usos permitidos incompatibles con el residencial y por tanto con la VUT.

- Zona Industrial PI Guadalquivir: No permitida la VUT.

- Zona Industrial CITEC: No permitida la VUT.

SÉXTO: Una vez se implanta la vivienda de uso turístico completa, ésta no se podrá utilizar como vivienda habitual; Para poder destinarla a dicho uso deberá tramitarse un cambio de uso a vivienda salvo que proceda de un cambio de uso de una vivienda ya existente a VUT.

SÉPTIMO: Las viviendas de uso turístico, no están incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental por lo que no están sometidas a instrumento de prevención ambiental.

OCTAVO: En relación al procedimiento a seguir para la implantación de VUT o el cambio de uso de conformidad con el Reglamento de la LISTA:

- 1.- Implantación de vivienda de uso turístico: Licencia
- 2.- Cambio de uso de vivienda a VUT (completa): por DR con proyecto.
- 3.- Cambio de uso de vivienda declarada AFO a VUT: Licencia
- 4.- Cambio de uso de otro terciario a VUT (completa): Licencia
- 5.- Cambio de uso de otro terciario a VUT (por habitación): Licencia."

Por todo lo anteriormente expuesto, es por lo que, vengo en formular la siguiente propuesta de acuerdo:

Primero.- Aprobar los criterios establecidos en el Informe emitido por la Sra. Arquitecta Municipal, con fecha 7 de febrero de 2025, relativo a la **"IMPLANTACIÓN de vivienda de uso turístico o CAMBIOS DE USO de vivienda u otros usos a vivienda de uso turístico"**.

Segundo.- Publicar en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Gelves, el informe emitido por la Sra. Arquitecta Municipal, sobre **"IMPLANTACIÓN de vivienda de uso turístico o CAMBIOS DE USO de vivienda u otros usos a vivienda de uso turístico"**, entraran en vigor desde la publicación, y añadiéndolo como anexo al PGOU.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo al Departamento de Urbanismo de esta Ayuntamiento, y al de Comunicación, a los efectos oportunos. En Gelves, en la fecha de la firma. La Alcaldesa."

Código Seguro De Verificación	JDdJcJoPLIZuCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Cordero Herrera	Firmado	04/09/2026 10:07:23
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JDdJcJoPLIZuCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES
C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n
Tlfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64
41120 – Gelves (Sevilla)

Se procede a su aprobación por unanimidad de los/as 15 Sres/as. Concejales/as asistentes, de los/as 17 de derecho, con el voto favorable del Grupo Municipal Socialista (8), Grupo Municipal Popular (4), Grupo Municipal Con Andalucía Izquierda Unida-Podemos con Gelves (2), y el Grupo Municipal Contigo Somos Democracia(1).”

En Gelves al día de la fecha

El Alcalde Accidental

Código Seguro De Verificación	JDdJcJoPLIZuCF8PSL8o0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Cordero Herrera	Firmado	04/09/2026 10:07:23
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JDdJcJoPLIZuCF8PSL8o0w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

