



ACLARACION SOBRE APARTAMENTOS TURÍSTICOS:

En los últimos tiempos existen un número importantes de expedientes para adaptación de edificios existentes y, en menor medida, en edificios de nueva planta, cuyo destino es el de apartamentos turísticos.

Dada la discrepancia de significado que tienen ciertos términos en el CTE en relación con la normativa urbanística, surge la necesidad de hacer el siguiente informe aclaratorio.

Nota aclaratoria: Cuando en este informe se habla de usos, se utiliza la negrita para la denominación del mismo a efectos de nomenclatura según **PGOU**, y la cursiva subrayada a efectos de CTE-DB.

INFORME:

A nivel urbanístico el uso de apartamentos turísticos se clasifica dentro del **uso hospedaje**, siendo, a efectos de CTE, de aplicación el DB-SI y del DB-SUA para Uso Residencial Público.

Pero la aplicación del Uso Residencial Público del CTE tiene las siguientes excepciones¹:

“Apartamentos turísticos

La referencia a “apartamentos turísticos” alude a establecimientos tipo apartotel dotados con los servicios y zonas comunes que se citan en la definición, o a apartamentos normales que se gestionen bajo un régimen que, aunque se considere turístico por la administración competente, carece de relevancia para los objetivos de los documentos básicos DB SI y DB SUA.

Apartamentos turísticos en uso residencial vivienda

Desde el punto de vista de la seguridad contra incendios, en un edificio de apartamentos llamados “turísticos” que en todo sea comparable a otro de apartamentos “no turísticos”, es decir, de uso Residencial Vivienda, no hay nada que haga que el riesgo de incendio para los ocupantes sea mayor y que justifique que las condiciones de protección contra incendios deban ser diferentes y más severas. Ni siquiera la supuesta “no familiaridad” de los ocupantes con el edificio, si la configuración del edificio es la normal y habitual de un edificio de apartamentos, incluso aunque tenga algunos servicios comunes que en sí mismos no representen un riesgo y que también sean frecuentes en edificios de viviendas, como pueda ser una recepción similar a una conserjería, una piscina, etc.

¹ Tras la publicación Documento DB-SI comentado en diciembre de 2019, y cuya redacción continua en la última actualización de diciembre de 2022, nos encontramos que, en la definición de “Uso Residencial Publico”, en sus comentarios establece una excepción a la nomenclatura de “apartamentos turísticos”



Departamento de Licencias y Protección Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Licencias

Como conclusión, dichos apartamentos “turísticos”, se deben clasificar como uso Residencia Vivienda, por lo que una reconversión a dicha actividad no se considera un cambio de uso a efectos del DB SI. Todo ello al margen y sin perjuicio del control que se quiera y se les deba aplicar desde el punto de vista administrativo, económico, fiscal, sanitario, etc.

El anterior criterio es válido, tanto si se trata de algunos apartamentos de un edificio, como si se trata de todos. Y tanto si se trata de un edificio existente, como si se trata de una obra nueva.

No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta que la ocupación de los apartamentos utilizados bajo un régimen turístico suele ser mayor que la de las viviendas (1 pers/20 m²) por lo cual se debe cumplir la exigencia de SI 3-2.1 según la cual se deben aplicar densidades de ocupación mayores cuando estas sean previsibles, las cuales en este caso serían las resultantes de los ratios de ocupación que establezca la administración turística que conceda la autorizaciones correspondientes a la actividad.”

Similar argumentación se recoge para el DB SUA comentado:

“Viviendas unifamiliares y apartamentos utilizados bajo un régimen turístico

La referencia que hace la definición a “apartamentos turísticos” alude a establecimientos tipo apartotel dotados con los servicios y zonas comunes que se citan en la definición, no apartamentos normales que se gestionen bajo un régimen que, aunque se considere turístico por la administración competente, carece de relevancia para los objetivos de los documentos básicos DB SI y DB SUA, por lo que se consideran *uso Residencial Vivienda*. Con el mismo criterio, las viviendas unifamiliares utilizadas bajo un régimen turístico también se consideran de dicho uso.

Conforme a lo anterior, la conversión a un régimen turístico de viviendas de un edificio de viviendas existente únicamente se considera cambio de uso cuando se den los supuestos del párrafo anterior, es decir, cuando se incorporen los servicios y zonas comunes propios de un *uso Residencial Público*. Todo ello, tanto si se trata de algunas viviendas o apartamentos de un edificio, como si se trata de la totalidad.”

Es decir, los apartamentos turísticos son los conocidos como tipo apartotel, con servicios comunes como: limpieza, comedor, salones, gimnasio, etc. Lo que no sea esto, a efectos de cumplimentar el CTE DB SI y DB SUA son apartamentos “normales”, es decir, Uso Residencial Vivienda.

El CTE describe cuándo no hay que aplicar las condiciones de Uso Residencial Público a un edificio de apartamentos. Esta situación de excepción, desde el punto de seguridad contra



incendios y de utilización, solo es admisible si el edificio de apartamentos llamados “turísticos” (porque la normativa turística lo permite a efectos de explotación económica) es en todo comparable al Uso Residencial Vivienda.

Por tanto, para poder clarificar si estamos ante “apartamentos turísticos tipo apartotel” o “apartamentos comparables a no turísticos” se hace necesario establecer si, a nivel urbanístico, los proyectos presentados cumplen con los requisitos formales para ser **uso residencial** según nuestro PGOU vigente, a todos los efectos.

CONCLUSION:

- Los apartamentos turísticos son a nivel urbanístico **uso hospedaje** según artículo 6.4.2 del vigente PGOU, siendo de aplicación, a nivel de CTE, el Uso Residencial Público.
- Para que pueda existir la excepción de aplicación del DB-SI y DB-SUA de Uso Residencial Público al **uso hospedaje** se han de cumplir todos y cada uno de los parámetros del **uso residencial** del artículo 6.2.1 del vigente PGOU.

De no ser así, los apartamentos turísticos no pueden ser excepcionados del cumplimiento del DB-SI y DB-SUA Uso Residencial Público.