

DECRETO URBANISMO

Expediente nº: 2700/2026

Resolución con número y fecha establecidos al margen

Procedimiento: Licencia de Actividad

Asunto del Expediente: LA-CA - Expte.- 11/26(LA-CA). 629 CA.- Alojamientos Turísticos de 1 Llave. C/Santa María de Gracia Nº20. Antonio Gutiérrez Romero.

La Concejalía delegada de Servicios Urbanísticos del Excmo. Ayuntamiento de Camas, en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 21.1.q) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y disposiciones concordantes.

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vista la propuesta de resolución PR/2026/4388 de 2 de octubre de 2026.

Según la delegación conferida en la Resolución 2024/3340 de fecha 3 de diciembre de 2024 y 2025/2504 de fecha 08 de octubre de 2025.

RESOLUCIÓN

Servicio: Licencias y Autorizaciones.

Asunto: Resolución de CALIFICACIÓN AMBIENTAL.

Nº Expte.: 11/26 (LA-CA) y 629 CA; Apartamentos Turísticos de 1 llave

Refª.: FL/fhf.

Resolución de la Delegación de Servicios Urbanísticos aprobando la Calificación Ambiental favorable de local destinado a **Apartamento Turístico de 1 llave** en C/ Santa María de Gracia, 20 de esta ciudad, a favor de D. Antonio Gutiérrez Romero (Expediente 11/26 (LA-CA) y 629 CA)

Visto el expediente a que se refiere el epígrafe y **resultando:**

PRIMERO.- Por D. Antonio Gutiérrez Romero con fecha 23/02/2026 y RE 2026-E-RE-2588, se ha presentado en este Ayuntamiento solicitud de calificación ambiental para la actividad de actividad de **Apartamento Turístico de 1 llave**, con emplazamiento en C/ Santa María de Gracia, 20 de esta Ciudad, con nº de referencia catastral **2639344QB6423N0001GD (Expediente 11/26 LA-ACTIVIDAD CALIFICADA y 629 CA)**, aportando la siguiente documentación:

DECRETO
Número: 2026-3889 Fecha: 02/10/2026

Cód. Validación: 99EG426DR3SSWT74XCMLR9ES4
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 17



- Proyecto para Calificación Ambiental de actividad para implantación de edificio /complejo de apartamentos turísticos de 1 llave, suscrito por el técnico D. Luis [REDACTED], Arquitecto, Colegiado Nº 5.115 del COA. de Sevilla, SIN VISAR; firmado con fecha 03/03/2026.
- Declaración Responsable del técnico competente, autor del trabajo profesional para la presentación de documentación técnica excluida de la obligación de visado colegial a efectos del art. 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, firmado con fecha 23/02 /2026.
- Anexo 1 al Proyecto para Calificación Ambiental de actividad para implantación de edificio/complejo de apartamentos turísticos de 1 llave, suscrito por el técnico D. Luis [REDACTED], Arquitecto, Colegiado Nº 5.115 del COA. de Sevilla, SIN VISAR; firmado con fecha 14/09/2026.

SEGUNDO.- Que el expediente administrativo (**11/2026 LA-CA**) de licencia de apertura incoado a instancias de **D. Antonio Gutiérrez Romero**, para implantación de la actividad de **Alojamientos turísticos de 1 llave**, con emplazamiento en la c/ Santa María de Gracia, n.º 20, de esta Ciudad, instruido por el Servicio de Licencias y Autorizaciones, ha sido sometido a información pública en el Tablón de Anuncios de la Corporación, durante el plazo de 20 días (Desde el día 10 de Marzo al 30 de Marzo de 2026, ambos inclusive) y notificación a vecinos colindantes, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 13 del Decreto 297/1.995, de 19 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

Igualmente, se hace constar que **SE HAN PRODUCIDO LAS SIGUIENTES ALEGACIONES:**

- Consta escrito de D^a. María [REDACTED], con domicilio en [REDACTED] n. [REDACTED], con RE 2365, el 30/03/26, solicitando que:
 - Se garantice el pleno respeto a la normativa civil,
 - Se verifique de manera expresa, motivada y suficiente la compatibilidad urbanística.....
 - Se evalúen de forma rigurosa las afecciones de la actividad sobre la convivencia y el entorno residencia.....
 - Se tenga por efectuada expresa reversa del ejercicio de acciones legales.....

TERCERO.- Que por parte del Sr. Ingeniero Técnico Industrial Municipal se emite informe

DECRETO
Número: 2026-3889 Fecha: 02/10/2026

Cód. Validación: 99EG426DR3SSWT74XCMLR9ES4
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 17



con fecha 18/09/2026, sobre Calificación Ambiental a que se refiere el art. 14 del Reglamento de Calificación Ambiental de 19 de diciembre de 1.995 (Decreto 297/1995), adjunto a la presente Resolución.

CUARTO.- Cumplidos los trámites prevenidos y aportados los informes de los técnicos competentes, aparece acreditado que el emplazamiento de la actividad y las circunstancias de todo orden que lo caracterizan, sí están de acuerdo con las Ordenanzas Municipales.

Se ha tramitado el expediente con sujeción al Decreto de la Consejería de la Presidencia 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, al encontrarse la actividad que se pretende implantar incluida en el punto 13.32 del anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que con fecha 23 de marzo de 2012 se ha formulado el correspondiente informe-propuesta de resolución de calificación ambiental favorable.

La actividad solicitada se encuentra incluida en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, cuya entrada en vigor el 28 de diciembre de 2009 determina que el ejercicio de la actividad ha dejado de estar sometida al régimen de autorización anteriormente establecido.

Sin embargo, para el ejercicio e inicio de la referida actividad D. Antonio Gutiérrez romero**, **debe presentar una declaración responsable y comunicación previa ante este Ayuntamiento**, de conformidad con lo establecido en los artículos 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y 7 de la Ordenanza Municipal Reguladora del procedimiento para la instalación en el municipio de Camas de establecimientos destinados a actividades de servicios, incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre (BOP 23/2012, de 30 de enero).

En consecuencia con lo anterior, y vistos los informes del Sr. Ingeniero Técnico Industrial Municipal de fecha 18/09/2026, así como Informe Jurídico del jefe del Servicio de Licencias y Autorizaciones de fecha 02/10/2026 (Informe jurídico con propuesta de Resolución) y considerando lo preceptuado en los artículos 5 y 22.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, 2,4,7 y 17 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y 7.2 de la Ordenanza municipal reguladora del procedimiento para la instalación en el municipio de Camas de establecimientos destinados a actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre (BOP 23/2012, de 30 de enero), vengo en dictar Decreto con las siguientes disposiciones:

Primera.- Calificar favorablemente la actividad de **Apartamento Turístico de 1 llave**, con emplazamiento en C/ Santa María de Gracia, 20 de esta Ciudad (**Expediente 11/26 LA-ACTIVIDAD CALIFICADA y 629 CA**), (Nº de Rfª. Catastral con nº de referencia catastral

DECRETO
Número: 2026-3889 Fecha: 02/10/2026

Cód. Validación: 99EG426DR3SSWT74XCMLR9ES4
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 17



2639344QB6423N0001GD Art. 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario -BOE» núm. 58, de 8 de marzo de 2004-), a favor de **D. Antonio Gutiérrez Romero** con los requisitos y medidas correctoras de carácter ambiental señalados en los informes emitidos por el Sr. Ingeniero Técnico Industrial Municipal, transcritos en la parte expositiva de la presente resolución.

- La CALIFICACIÓN AMBIENTAL se concede por un periodo de **vigencia permanente**, para un aforo máximo de **20 personas (según proyecto)**.
- De conformidad con el art. 8 del Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre (BOJA Número 150 - Viernes, 3 de agosto de 2018):

<i>C</i>	<i>ACTUACIÓN</i>	<i>INS</i>
<i>AT</i>		<i>TR.</i>
<i>65</i>	<i>Restaurantes, cafeterías, pubs y bares.</i> <i>Urbanizaciones turísticas, complejos hoteleros y apartamentos turísticos en suelo urbano y construcciones asociadas.</i>	<i>CA</i>

- De conformidad con el art. Artículo 16 del Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre (BOJA Número 150 - Viernes, 3 de agosto de 2018). (Información de las condiciones de los establecimientos públicos): En todos los establecimientos públicos sujetos a la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, se deberá exponer en lugar visible desde el exterior, una copia clara y legible de la autorización administrativa concedida o de la declaración responsable en modelo aprobado, publicado y sellado por el Ayuntamiento, según proceda, en los que consten los datos e información mínima exigidos en los artículos 8 y 9.

Segunda.- Para el ejercicio e inicio de la actividad solicitada **D. Antonio Gutiérrez Romero**, debe presentar la referida **declaración responsable y comunicación previa** ante este Ayuntamiento, debidamente cumplimentada y ajustada al impreso municipal normalizado, la cual deberá indicar que se dispone, además de los datos y documentos que en la misma se relacionan, de la documentación siguiente:

- Plano de nueva distribución en el caso de que se haya cambiado la disposición de los elementos y maquinaria.
- Contrato con empresa autorizada para la recogida de los residuos generados como consecuencia del funcionamiento de la actividad.

DECRETO
Número: 2026-3889 Fecha: 02/10/2026

Cód. Validación: 99EG426DR3SSWT74XCMLR9ES4
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 17



Tercera.- La presente Calificación Ambiental estará condicionada a los siguientes aspectos:

1º.- Que la **CALIFICACIÓN AMBIENTAL FAVORABLE** tendrá validez siempre y cuando se ajuste la actividad, al emplazamiento señalado, al proyecto y anexos calificados y a las medidas correctoras impuestas.

2º.- Que no podrá comenzar a ejercer la actividad, en tanto no se presente Certificado del director técnico del proyecto en el que acredite que la implantación de la actividad se ha realizado conforme al proyecto y anexos calificados, que se han adoptado las medidas correctoras impuestas, detallando las mediciones y comprobaciones técnicas realizadas al efecto.

Se certificará expresamente que la actividad como tal, así como las instalaciones y/o procesos (Incluida la gestión de residuos y vertidos) contemplados en proyecto, se han sometido a los procedimientos de revisión / autorización / registro reglamentarios, que dependen de otras administraciones distintas de la municipal.

Asimismo, y conforme al artículo 49 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado por Decreto 6/2012, de 06 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, se deberá presentar, con carácter previo a la puesta en marcha o funcionamiento de la actividad, una certificación de cumplimiento de las normas de calidad y de prevención acústica, expedida por personal técnico competente, adjuntando los ENSAYOS ACÚSTICOS correspondientes.

3º.- La actividad se desarrollará en el interior del establecimiento, manteniendo cerradas sus puertas y ventanas, sin perjuicio de que se puedan utilizar para eventuales necesidades como los tiempos imprescindibles para entradas y salidas, y temporales exigencias de ventilación, lo cual supondrá proyectar sistemas de ventilación-renovación mecánica adecuados, además de instalar puertas en cada acceso o salida con sistema automático de retorno a posición de cierre, quedando en dicha posición completamente cerradas, es decir, sin rendijas o huecos que disminuyan su aislamiento acústico. Por tanto queda prohibido cualquier tipo de puerta abatible, doble o múltiple plegable tipo fuelle o acordeón, o similar, así como funcionar con las puertas desmontadas. En ningún caso, y salvo existencia de autorización específica de la Administración municipal, se podrán ocupar o utilizar los espacios de uso y dominio público por actos relacionados con la actividad, o alterar el estado físico de los mismos.

Cuarta.- La no presentación ante esta Administración Municipal de la referida declaración responsable y comunicación previa, así como la inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento incorporada a dichos documentos determinará la imposibilidad de iniciar o, en su caso, continuar con el ejercicio de dicha actividad desde el momento en que se tenga constancia de los hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

DECRETO
Número: 2026-3889 Fecha: 02/10/2026

Cód. Validación: 99EG426DR3SSWT74XCMLR9ES4
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 17



Quinta.- Ya entrando en el análisis de las alegaciones propiamente dichas resulta lo siguiente:

- Consta escrito de D^a. María [REDACTED], con domicilio en [REDACTED]
[REDACTED] con RE 2365, el 30/03/26, solicitando que:

- . Se garantice el pleno respeto a la normativa civil,
- . Se verifique de manera expresa, motivada y suficiente la compatibilidad urbanística.....
- . Se evalúen de forma rigurosa las afecciones de la actividad sobre la convivencia y el entorno residencia.....
- . Se tenga por efectuada expresa reversa del ejercicio de acciones legales.....

Resolución de la alegación: En respuesta a estas alegaciones, los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento, formularán propuesta de resolución de Calificación Ambiental debidamente motivada, en la que se considerará la normativa urbanística y ambiental vigente. A la luz de la propuesta de resolución, el órgano local competente resolverá con relación a la misma calificando la actividad favorablemente, en cuyo supuesto se establecerán los requisitos y medidas correctoras de carácter ambiental que, en su caso, resulten necesarios; o desfavorablemente.

De igual manera, conforme al artículo 42 del Decreto 6/2012 de 06 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, se presenta un Estudio Acústico. Así mismo, y conforme al artículo 49 del mismo reglamento, se deberá presentar, con carácter previo a la puesta en marcha o funcionamiento de la actividad, una certificación de cumplimiento de las normas de calidad y de prevención acústica, expedida por personal técnico competente, adjuntando los ENSAYOS ACÚSTICOS correspondientes.

En el previsto informe de Calificación Ambiental, se propondrá que la actividad se desarrollará en el interior del establecimiento, manteniendo cerradas sus puertas y ventanas (salvo los tiempos imprescindibles para entradas y salidas, y temporales exigencias de ventilación). En las medidas preventivas y correctoras, se propondrá el control de los niveles acústicos de modo que no se superen los límites permitidos, sobre niveles límites en el interior de edificios y en el exterior de los mismos.

Sexta.- El artículo 34 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, y el artículo 16 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, establecen que las personas interesadas en la construcción, ampliación o reforma de un establecimiento de alojamiento turístico sujeto a clasificación administrativa deberán remitir al Ayuntamiento competente, junto a la solicitud de la licencia de obras, declaración responsable expresa de que el establecimiento proyectado reúne los requisitos previstos en la normativa aplicable para ostentar una determinada clasificación turística de acuerdo con el grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad . Corresponde a esta Delegación Territorial emitir informe sobre la adecuación de la clasificación pretendida a la normativa turística de aplicación.

DECRETO
Número: 2026-3889 Fecha: 02/10/2026

Cód. Validación: 99EG426DR3SSWT74XCMLR9ES4
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 17



La actividad objeto de este proyecto se regula mediante el Decreto 194 /2010, de 20 de abril de Establecimientos de Apartamentos turísticos, modificado por el 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.

En consecuencia con lo anterior queda incorporado al expediente informe FAVORABLE de clasificación de proyecto de establecimiento de alojamiento turístico solicitado a la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía.

De la misma forma y de conformidad con la normativa citada normativa se deberá presentar una DECLARACIÓN RESPONSABLE en materia de turismo de conformidad con el Decreto 194/2010, de 20 de abril (modificado por Decretos 143/2014, de 21 de octubre. y 28/2016, de 2 de febrero. y por Órdenes de 16 de diciembre de 2013 y de 11 de noviembre de 2016 y demás normativa de aplicación.

Séptima.- Notificar en forma el presente acuerdo a la interesada, y dar traslado del mismo a los servicios municipales competentes para su conocimiento y efectos oportunos.

****Octava.-****Trasladar a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente la resolución relativa en el plazo de diez días desde que se emite la misma para su conocimiento y para que se proceda a inscribir la misma en el Registro de Actuaciones sometidas a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental.

De la misma forma y de conformidad con el art. 44 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía: *“La calificación ambiental, cuyo contenido íntegro estará a disposición de los administrados en el portal del Ayuntamiento, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a partir de su formulación”.*

Novena.- Inscribir la resolución en el Registro Municipal de Calificación Ambiental previsto en el artículo 18 del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre.

Lo manda y firma la Concejalía delegada de Servicios Urbanísticos, a fecha de firma electrónica.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Expediente N°: 2700/2026

Asunto: Informe técnico sobre la documentación presentada.

Servicio: Servicios Técnicos Municipales

Procedimiento: Calificación Ambiental.

Expediente Licencias: 011/2026 Apartamentos turísticos de 1 Llave.

Tipo Informe: Borrador [] Provisional [] Definitivo [x]

Vista la instancia presentada por parte de D. Luis Sebastián Santiago Gavilán, con fecha 23/02/2026 y n.º de entrada en registro 2026-E-RE-2588, en representación de D. Antonio Gutiérrez Romero, vista la tarea T/2026/2172 asignada con fecha 03/03/2026 por parte del Servicio de Licencias y Autorizaciones solicitando informe técnico y vista la documentación que obra en el expediente, por parte de la técnico que suscribe se emite el siguiente **INFORME**:

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Datos del solicitante.

Los datos del solicitante para el acondicionamiento, apertura e instalaciones del establecimiento dedicado a Apartamentos turísticos de 1 Llave (IAE: Epígrafe 685.Alojamientos turísticos extrahoteleros), son los siguientes:

- Razón Social: D. Antonio Gutiérrez Romero [REDACTED]
D. José Manuel Gutiérrez Romero [REDACTED]
- Domicilio: [REDACTED]
- Registro: Fecha: 14/09/2026.
Nº Entrada: RE-13305.

2. Documentación aportada.

Acompañando a la solicitud para la aprobación de la Calificación Ambiental, se aporta la siguiente documentación técnica:

- Proyecto para Calificación Ambiental de actividad para implantación de edificio/complejo de apartamentos turísticos de 1 llave, suscrito por el técnico D. Luis [REDACTED], Arquitecto, Colegiado Nº 5.115 del COA. de Sevilla, SIN VISAR; firmado con fecha 03/03/2026.
- Declaración Responsable del técnico competente, autor del trabajo profesional para la presentación de documentación técnica excluida de la obligación de visado colegial a efectos del art. 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, firmado con fecha 23/02/2026.
- Anexo 1 al Proyecto para Calificación Ambiental de actividad para implantación de edificio/complejo de apartamentos turísticos de 1 llave, suscrito por el técnico D. Luis [REDACTED], Arquitecto, Colegiado Nº 5.115 del COA. de Sevilla, SIN VISAR; firmado con fecha 14/09/2026.

3. Identificación de la parcela.

La parcela donde se ubica el establecimiento se encuentra actualmente edificada sin ocupación, conformada por un edificio unifamiliar entre medianeras de dos plantas. El establecimiento se encuentra ubicado en la Cl. Santa María de Gracia, 20I, en el

DECRETO
Número: 2026-3889
Fecha: 02/10/2026

Cód. Validación: 98EG426DR3SSWT74XCMLR9ES4
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 17



término municipal de Camas.

La parcela con Nº de Referencia Catastral 2639344QB6423N0001GD, cuenta con una superficie construida de 394,00 m², y según datos de la documentación aportada, una vez realizadas las obras de acondicionamiento del local, dispone de una superficie de 303,83 m² útiles (359,95 m² construidos). La altura libre total hasta la cara inferior del forjado oscila entre 3.00 m de planta baja y y de al menos 2.50 m hasta la solución de falso techo en planta ático.

4. Uso Urbanístico de los terrenos.

Las condiciones urbanísticas de la parcela donde se va a implantar la actividad se regulan en el vigente Texto Refundido de la Revisión del PGOU de Camas, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 27 de Octubre de 2000:

- Clasificación: Suelo Urbano Consolidado.
- Calificación: Residencial Ensanche Tradicional.
- Uso previsto: Productivo. Terciario Hospedaje.
- Compatibilidad con el Uso Urbanístico: Si.

INFORME TÉCNICO

Se redacta el presente informe con el objeto de verificar si la documentación técnica presentada por el solicitante contenida en el expediente, cumple con la normativa reguladora de la misma y es suficiente para continuar con la tramitación administrativa, sin perjuicio del control y autorización que corresponda a otras Administraciones Públicas respecto de la verificación del cumplimiento de las condiciones técnicas reglamentarias de las instalaciones previstas; y del control posterior al inicio de la actividad descrito en los artículos 12 a 18 de la Ordenanza Municipal Reguladora del procedimiento de acceso y ejercicio en el municipio de Camas de actividades de servicios incluidas en la ley 17/2009, de 23 de noviembre, conforme a lo preceptuado en el artículo 84.1, d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

A) Descripción de la actividad y proceso productivo.

Conforme a la documentación técnica presentada, el proceso productivo y/o uso previsto de la actividad se describe de la siguiente manera:

Complejo de 7 apartamentos turísticos (3 en planta baja y 4 en planta primera), a los que se le añade un pequeño local en estancia a fachada, que puede ser utilizado independientemente a la actividad (acceso independiente) o como oficina-recepción de ésta.

se define bajo la denominación de APARTAMENTOS TURÍSTICOS (Grupo EDIFICIO, categoría 1 LLAVE, modalidad CIUDAD)

La actividad, regulada por su normativa sectorial, no dispone de horarios de apertura o cierre dentro de sus condiciones, por otro lado lógico por la propia definición de establecimiento de hospedaje.

DECRETO
Número: 2026-3889
Fecha: 02/10/2026

Cód. Validación: 98EG42BDR3SSWT74XCMLR9ES4
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 17



El aforo máximo se establece para 20 personas.

B) Procedimiento de Autorización Municipal de los establecimientos destinados al desarrollo de actividades.

La actividad solicitada se encuentra incluida en el ámbito de aplicación de la Ordenanza Municipal reguladora del procedimiento de acceso y ejercicio en el municipio de Camas (Sevilla) de actividades de servicios incluidas en la ley 17/2009; de 30 de enero de 2012.

La actividad solicitada está sometida al procedimiento de Calificación Ambiental previsto en el Decreto 297/1995, de 19 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de Andalucía, al estar incluida en el Anexo I del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía que modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

CAT.	ACTUACIÓN	INSTR.
65	<i>Restaurantes, cafeterías, pubs y bares. Urbanizaciones turísticas, complejos hoteleros y apartamentos turísticos en suelo urbano y construcciones asociadas.</i>	CA

C) Cumplimiento del Texto Refundido de la Revisión del PGOU de Camas, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 27 de Octubre de 2000, así como las modificaciones posteriores.

Conforme al artículo 5.3 del TRPGOU de Camas, la actividad que se pretende implantar se considera uso global PRODUCTIVO, con uso pormenorizado TERCARIO HOSPEDAJE, compatible con el uso previsto. Las condiciones particulares de estos usos se rigen por lo dispuesto en el artículo 5.29 del TÍTULO V: Normas generales de los Usos.

D) Cumplimiento de las determinaciones exigibles en materia objeto de Calificación Ambiental comprendidas en el Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental y Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

D.1) Ruidos y vibraciones

De acuerdo con el artículo 41 del Decreto 50/2025 de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía, se presenta un Estudio Acústico

Medidas Preventivas y Correctoras

- *Se tendrá en consideración el horario de trabajo y se evitarán las actividades que impliquen un mayor nivel de ruidos en las horas de descanso de la población.*
- *Se controlarán los niveles acústicos de modo que no se superen los límites*

DECRETO
Número: 2026-3889 Fecha: 02/10/2026

Cód. Validación: 98EG42BDR3SSWT74XCMLR9ES4
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 17



permitidos, sobre niveles límites en el interior de edificios y en el exterior de los mismos.

- Las actividades deben de funcionar con puertas y huecos cerrados. Las puertas poseerán sistema automático de retorno a posición cerrada que garantice en todo momento el aislamiento necesario de la fachada.*
- No se permitirá el anclaje o apoyo de máquinas en paredes ni pilares. En techos sólo se permite la suspensión mediante amortiguadores de baja frecuencia de pequeñas unidades aire acondicionado sin compresor.*
- Cualquier máquina que se pretenda instalar se situará de forma tal que sus partes más salientes queden a una distancia no inferior a 0,70 m de cualquier medianera.*
- Se mantendrán en perfecto estado de conservación los elementos móviles de todas las máquinas, especialmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como a la suavidad de marcha de sus cojinetes o elementos de rodadura.*
- Las máquinas de arranque súbito, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos de movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes, sobre el suelo firme y aislado de la estructura de la edificación y del suelo del local por medio de materiales absorbentes de la vibración.*
- Los conductos por lo que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas o soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas en paramentos para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.*

D.2) Emisiones a la atmósfera

La actividad no se encuentra incluida en el Anexo del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero por el que se actualiza el Catálogo de Actividades potencialmente contaminadoras de la Atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.

La actividad a implantar (apartamentos turísticos) no es potencialmente productora de humos, pero por definición se contempla la elaboración y cocinado de alimentos en las cocinas previstas. Por tanto es necesaria instalación para la evacuación de humos en las estancias previstas. Se plantea conducción hasta cubierta de la instalación de extracción de humos de cocinas.

Medidas Preventivas y Correctoras

- Toda maquinaria utilizada deberá estar al día de las diferentes revisiones y controles que determine la normativa sectorial al respecto.*
- La campana extractora en cocina o sobre el elemento productor de humos u olores, estará dotada de filtro anti-grasa de fácil mantenimiento.*
- El punto de evacuación de los humos y olores deberá estar situado a 1 metro por encima de cualquier edificación en un radio inferior a 8 metros y por encima en un radio inferior a 20 metros.*
- La descarga debe hacerse en sentido vertical.*
- Las bocas de expulsión deben situarse en la cubierta del edificio separadas 3 m como mínimo, de cualquier elemento de entrada de ventilación (boca de toma, abertura de admisión, puerta exterior y ventana) y de los espacios donde pueda haber personas de forma habitual, tales como terrazas, galerías, miradores,*



balcones, etc.

- *Los equipos exteriores de las instalaciones de climatización que comunican directamente con el exterior a través de rejillas enrasadas con las fachadas, han de cumplir lo previsto en la Ordenanza en lo referente al emplazamiento, condiciones estéticas.*
- *La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.*

D.3) Utilización del agua y vertidos líquidos.

La actividad no es potencialmente contaminadora del medio hídrico, ya que no existen vertidos directos o indirectos de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, de acuerdo con el artículo 85 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Los vertidos irán a la red pública de saneamiento municipal, cumpliendo lo que prescriban los informes de la empresa con las competencias delegadas en esta materia, Empresa Metropolitana de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Sevilla, S.A. (Emasesa).

Medidas Preventivas y Correctoras

- *No se podrá verter a la red de saneamiento ningún tipo de sustancia o producto que no sean los provenientes del uso de las instalaciones higiénico-sanitarias.*
- *Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.*
- *No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado*
- *Las arquetas previstas para el saneamiento del establecimiento, deberá limpiarse periódicamente, contratando con empresa de gestión de residuos la retirada de los aceites usados.*

D.4) Generación, almacenamiento y eliminación de residuos.

En el caso de los residuos sólidos urbanos, éstos serán depositados en los contenedores adecuados, cumpliéndose las prescripciones previstas en la Ordenanza de Higiene Urbana del Municipio de Camas, que regula la higiene urbana y la gestión de residuos y las normas complementarias que se dicten por los órganos de gobierno municipales.

Los residuos peligrosos que puedan generarse, se gestionarán en la forma establecida por la normativa vigente, Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el

DECRETO
Número: 2026-3889 Fecha: 02/10/2026

Cód. Validación: 98EG42BDR3SSWT74XCMLR9ES4
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 17



Reglamento de Residuos de Andalucía, serán retirados por una empresa gestora autorizada a lugares autorizados.

Medidas Preventivas y Correctoras

- *Deberá priorizarse el reciclado de los residuos de embalaje de papel, cartón y plástico con un gestor autorizado o bien por empresas que destinen estos productos para su reutilización. Dichos residuos, y hasta su recogida, deberán estar debidamente almacenados en las instalaciones.*
- *Los establecimientos deberán de disponer de recipientes, según el tipo de residuos que generen, a fin que puedan almacenar durante el día los residuos dentro de sus instalaciones, por lo que deberán de proponer el tipo y características del mismo, siempre en recipientes estancos y en condiciones que no produzcan molestias o riesgos de ningún tipo, extremando las precauciones en períodos de verano con altas temperaturas en los que la basura orgánica, restos o asimilable a ésta (incluido subproductos animales no destinados al consumo humano) deberán almacenarse hasta su retirada, si fuera necesario, en cámara frigorífica específica para estos residuos.*
- *Efectuar la recogida de los residuos diariamente, manteniendo siempre limpios los cubos o contenedores para evitar problemas de higiene y proliferación de insectos, roedores y otros animales.*
- *El solicitante se acogerá al servicio municipal de recogida de residuos, podrá verter sus propios residuos de su actividad en los contenedores de residuos ubicados en la zona por este Ayuntamiento o los que le fueran necesarios adquirir para su actividad para su uso, dentro del horario permitido de forma diaria, y en bolsas cerradas y dentro del mismo, según su denominación y uso.*

D.5) Almacenamiento de productos.

Según la documentación técnica presentada, el almacenamiento de productos no presenta ningún riesgo especial para la actividad o el medio ambiente. En el establecimiento no se almacenan productos que puedan producir explosiones, combustiones, etc.

Medidas Preventivas y Correctoras

- *Se debe establecer áreas o zonas diferenciadas para el almacenamiento de los materiales, clasificándolos según su naturaleza y tipología, cumpliendo en todo momento con las especificaciones marcadas por el proveedor y fabricante; así se evitará que los materiales sufran daños o se deterioren. Estas zonas deberán estar conveniente- mente señalizadas, bien iluminadas limpias y libres de obstáculos.*
- *Se instalará sistemas de contención para derrames en tanques de almacenamiento, contenedores, etc.*
- *Se colocará válvulas de seguridad en los depósitos que contengan sustancias peligrosas para evitar fugas o derrames, en cuyo caso se deberán utilizar preferiblemente absorbentes en lugar de agua y diluir para no generar vertidos.*

D.6) Contaminación lumínica.

De acuerdo con la documentación presentada, se declara que a efectos de lo establecido sobre verificación e inspección de instalaciones de alumbrado exterior en el artículo 13 del Reglamento de Eficiencia Energética, aprobado por Real Decreto

DECRETO
Número: 2026-3889 Fecha: 02/10/2026

Cód. Validación: 98EG42BDR3SSWT74XCMLR9ES4
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 17



1890/2008, de 14 de noviembre, y en el apartado 2 de su instrucción técnica complementaria ITC EA 05, la actividad solicitada no se encuentra incluida dentro del ámbito de aplicación del Reglamento de Eficiencia Energética dado que la potencia instalada proyectada de las instalaciones de alumbrado de escaparates, rótulos, luminosos, o de alumbrado exterior en general relacionadas en el mismo, no supera más de 1 Kw. (En la memoria del proyecto de legalización de la actividad deberán describirse, no obstante, dichas instalaciones de alumbrado, justificando que su potencia instalada no supera más de 1 kW)

Medidas Preventivas y Correctoras

- *Se debe establecer áreas o zonas diferenciadas para el almacenamiento de los materiales, clasificándolos según su naturaleza y tipología, cumpliendo en todo momento con las especificaciones marcadas por el proveedor y fabricante; así se evitará que los materiales sufran daños o se deterioren. Estas zonas deberán estar convenientemente señalizadas, bien iluminadas limpias y libres de obstáculos.*
- *Se instalará sistemas de contención para derrames en tanques de almacenamiento, contenedores, etc.*
- *Se instalarán luminarias exteriores en las cuales el fabricante garantice y evidencie mediante Fichas Técnicas o similar, que el F.H.S de las luminarias (Flujo Hemisférico Superior) sea el más bajo posible (cercano al 0%). Cuando estos valores sean difíciles de alcanzar se usarán rejillas, carcassas o cualquier otro complemento que consiga reducir la dispersión de luz sobre el plano horizontal.*
- *Se apagará las iluminaciones publicitarias y ornamentales a partir de una hora determinada.*
- *Dirigir la luz en sentido descendente y no ascendente siempre que sea posible, especialmente en la iluminación del edificio.*
- *Instalar equipos de iluminación que reduzcan la dispersión de la luz sobre el plano horizontal del aparato de iluminación, con valores mínimos e incluso nulos por encima de dicho plano.*
- *Para que el deslumbramiento sea mínimo, dirigir hacia abajo el haz de los rayos luminosos manteniéndolo por debajo de 70°. Si se eleva la altura de montaje, debería disminuirse el ángulo del haz de los rayos luminosos. En lugares con luz ambiental baja, el deslumbramiento puede ser muy molesto, por lo que se debe cuidar con esmero el posicionamiento y el apuntamiento u orientación de los aparatos de iluminación.*
- *Cuando resulte posible, se recomienda implantar aparatos con reflector asimétrico que permitan mantener su cierre frontal paralelo o casi paralelo a la superficie que se quiera iluminar.*

D.7) Calidad ambiental del suelo.

De acuerdo con la documentación presentada, se declara que a efectos de lo establecido en el artículo 3 del RD 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y en el artículo 91 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la actividad solicitada no se encuentra incluida en el Anexo I del RD 9/2005 y en el suelo donde se proyecta se ha desarrollado alguna actividad de las relacionadas en dicho anexo, igual o distinta a la solicitada.

DECRETO
Número: 2026-3889
Fecha: 02/10/2026

Cód. Validación: 98EG426DR3SSWT74XCMLR9ES4
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 17



Medidas Preventivas y Correctoras

- La zona destinada a las operaciones de almacenamiento, mantenimiento, etc., deberá estar impermeabilizada para evitar la contaminación del suelo y de manera indirecta sobre las aguas superficiales mediante lavados originados en la superficie por escorrentías y subterráneas originadas por infiltración, no permitiéndose fuera de las zonas de actuación el depósito de materiales o residuos de ninguna clase. Se dispondrá de un sistema de recogida de efluentes a fin de evitar la contaminación del suelo.
- No se permitirá fuera de las zonas de actuación el depósito de materiales o residuos de ninguna clase. Se dispondrá de un sistema de recogida de efluentes a fin de evitar la contaminación del suelo.
- En caso de vertido accidental en alguna zona no impermeabilizada o pérdidas de esta última, se debe proceder a la retirada del terreno contaminado y a su almacenamiento como residuo peligroso para una gestión adecuada del mismo. Normalmente los lixiviados serán de carácter peligroso por tratarse de aceites, refrigerantes, etc.

E) Cumplimiento de las determinaciones exigibles en la Normativa Sectorial y/o específica que son objeto de análisis en el presente informe.

E.1) Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación

Se justifican los siguientes documentos y secciones:

- Documento Básico DB SI. Seguridad en caso de incendio.
- Documento Básico DB SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad
- Documento Básico DB HS. Salubridad
 - Sección HS 3 Calidad del aire interior.
 - Sección HS 4 Suministro de agua
 - Sección HS 5 Evacuación de agua
- Documento Básico DB HR . Protección frente al ruido.
- Documento Básico DB HE. Ahorro de energía
 - Sección HE 2 Rendimiento de las instalaciones térmica: Aplicación del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

E.2) Cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas

Se justifica el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad exigidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Se aportan las Fichas y Tablas Justificativas de Accesibilidad en cumplimiento de la Orden de 9 de enero de 2012.

E.3) Cumplimiento de la normativa higiénico-sanitarias y de prevención de riesgos laborales

Se justifica el cumplimiento de las normas aplicables al tipo de actividad, fundamentalmente las que desarrollan la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de

DECRETO
Número: 2026-3889
Fecha: 02/10/2026

Cód. Validación: 98EG42BDR3SSWT74XCMLR9ES4
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 17



Prevención de Riesgos Laborales, así como las condiciones exigidas en el Real Decreto 486/1997 de 14 de Abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

ALEGACIONES PRESENTADAS

Sometido el expediente a información pública, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 13 del Decreto 297/1.995, de 19 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, se han producido alegaciones siguientes:

Alegación Nº1: Con fecha 30/03/2026 y nº de entrada en registro municipal RC-2365, la propietaria colindante, [REDACTED] presenta alegaciones, solicitando la verificación del cumplimiento de la normativa, urbanística y sectorial, para el uso pretendido.

En respuesta a estas alegaciones, los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento, formularán propuesta de resolución de Calificación Ambiental debidamente motivada, en la que se considerará la normativa urbanística y ambiental vigente. A la luz de la propuesta de resolución, el órgano local competente resolverá con relación a la misma calificando la actividad favorablemente, en cuyo supuesto se establecerán los requisitos y medidas correctoras de carácter ambiental que, en su caso, resulten necesarios; o desfavorablemente.

CONCLUSIONES

Evaluada la documentación técnica presentada, y sin perjuicio del resultado del control de esta Administración Municipal posterior al inicio de la citada actividad, a efectos de determinar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma, y comprobar que no se detecta ninguna inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato, manifestación o documentos que se incorporan al expediente; se considera **SUFICIENTE** para continuar con la tramitación administrativa del expediente para el ejercicio e inicio de la actividad, siempre y cuando la actividad proyectada se ajuste al emplazamiento propuesto, a la documentación objeto de evaluación y a las medidas correctoras descritas.

OBSERVACIONES

El presente informe no eximirá a las personas o entidades titulares o promotoras, de la obligación de obtener las demás autorizaciones, concesiones, licencias o informes que sean exigibles de acuerdo con la legislación vigente aplicable y que dependan de otros técnicos y/o departamentos municipales o/y otras administraciones distintas de la municipal para la ejecución de la actividad.

El presente informe, a efectos ambientales y con objeto de mantener el valor del aislamiento acústico global en las fachadas de la actividad, parte del supuesto de que la actividad se desarrollará en el interior del establecimiento, manteniendo cerradas sus puertas y ventanas, sin perjuicio de que se puedan utilizar para eventuales necesidades como los tiempos imprescindibles para entradas y salidas, y temporales exigencias de ventilación, lo cual supondrá proyectar sistemas de ventilación-renovación mecánica adecuados, además de instalar puertas en cada acceso o salida con sistema automático de retorno a posición de cierre, quedando en dicha posición

DECRETO
Número: 2026-3889
Fecha: 02/10/2026

Cód. Validación: 98EG42BDR3SSWT74XCMLR9ES4
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 17



completamente cerradas, es decir, sin rendijas o huecos que disminuyan su aislamiento acústico. Por tanto queda prohibido cualquier tipo de puerta abatible, doble o múltiple plegable tipo fuelle o acordeón, o similar, así como funcionar con las puertas desmontadas.

En ningún caso, a efectos de los temas objetos del presente informe, se podrán ocupar o utilizar los espacios de uso y dominio público por actos relacionados con la actividad, o alterar el estado físico de los mismos.

Conforme al artículo 21 del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, los servicios técnicos del Ayuntamiento o entidad competente para realizar la calificación ambiental podrán en cualquier momento realizar las inspecciones y comprobaciones que consideren necesarias en relación con las actividades objeto de calificación.

Lo que se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de los informes jurídicos que oportunamente se recaben, en Camas, a la fecha de la firma electrónica.

DECRETO
Número: 2026-3889

Fecha: 02/10/2026

Cód. Validación: 99EG42BDR3SSWT74XCMLR9ES4
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 17

