**El Pleno aprueba inicialmente la modificación del PGOU que regulará las viviendas de uso turístico (VUT) como actividad económica**

A partir de ahora, y en todo el término municipal de Jerez, las VUT sólo se podrán establecer en la planta baja de los edificios de uso residencial

**27 de junio de 2025**. El Pleno ha aprobado inicialmente la modificación del PGOU de Jerez que, como gran novedad, regulará las viviendas de uso turístico en la ciudad (VUT). La propuesta ha contado con los votos a favor de PP, PSOE y La Confluencia, y la abstención de VOX. El pleno se inició con un minuto de silencio por la muerte, en apenas 48 horas, de cinco mujeres y un menor de dos años, víctimas de la violencia machista.

La delegada de Urbanismo y Vivienda, Belén de la Cuadra, ha explicado que, en relación a las VUT “no existe actualmente un marco legal que las regule a nivel local, sólo están reguladas a nivel turístico y no a nivel urbanístico, por lo que con esta modificación del PGOU pretendemos que sea una actividad regulada por el Plan General”. Así pues, esta regulación tiene como finalidad principal definir las reglas del juego a las que se deben ajustar estas modalidades de alojamiento.

El primer objetivo de la modificación es clarificar en qué uso urbanístico se encuadra esta actividad y analizar sus condiciones de compatibilidad con el uso residencial. Desde este punto de vista, las viviendas de uso turístico responden a las necesidades y fines propios de una actividad económica cada vez más profesionalizada por lo que serán reguladas dentro del uso de ‘hospedaje’.

La modificación del PGOU de Jerez fijará, por tanto, los requisitos técnicos y condiciones de orden urbanístico que deben cumplir los inmuebles que, diseñados originalmente para lo residencial, comparten espacio con viviendas destinadas a un uso turístico. Como medida más significativa de esta modificación, Belén de la Cuadra, ha destacado que las VUT sólo se podrán establecer en la planta baja de los edificios de uso residencial; "el objeto principal de la presente modificación del PGOU se centra en establecer, de modo fundamentado, un régimen de convivencia entre el uso terciario de hospedaje y el residencial de vivienda, a través de un criterio de compatibilidad como es la sola admisión de su implantación en planta baja".

Asimismo, Belén de la Cuadra ha explicado otros trabajos que se están llevando a cabo de manera paralela a esta modificación, como es el estudio de zonificación que tiene como objetivo marcar en cada área el porcentaje de VUT en relación con las viviendas residenciales; esta zonificación, tal y como ha explicado, no se ha podido llevar a cabo en el marco de esta modificación del PGOU por cuestiones legales. En este sentido, ha comunicado “estamos trabajando conjuntamente con Emuvijesa, en la elaboración de una zonificación que se regulará a través de una Ordenanza”, que se revisará al año de su entrada en vigor para analizar su funcionamiento.

Por otro lado, el acuerdo de aprobación inicial contempla la suspensión de aprobaciones y autorizaciones de esta actividad por un periodo de tres años, si bien, Belén de la Cuadra ha explicado que “esta suspensión no va tener tanta duración porque nuestra intención es aprobarla antes, ya que esta modificación no está sometida a informes sectoriales, por lo cual, su aprobación definitiva sólo dependerá del proceso de exposición pública y de alegaciones”.

**Otros contenidos de la modificación**

Asimismo, la propuesta de modificación del PGOU propone también la regulación de los establecimientos de apartamentos turísticos. Partiendo de la clasificación legal en dos grupos: Edificios/complejos ("edificio de apartamentos turísticos” o ‟complejo de apartamentos turísticos”) y Conjuntos, la modificación afectará singularmente a los apartamentos turísticos en la modalidad conjunto en los que se plantean problemas similares a las viviendas de uso turístico desde la perspectiva de la convivencia entre residentes y turistas. En edificios plurifamiliares con uso residencial, la modalidad conjunto solo se admitirán en planta baja, siempre que el acceso sea independiente al de las viviendas y se evite el uso compartido de zonas comunes del edificio. Asimismo, se obligará a que las unidades de alojamiento en esta modalidad tengan las dimensiones y condiciones mínimas exigibles a las viviendas.

Con la aprobación inicial acordada por el Pleno se someterá el expediente al trámite de información pública durante el plazo de veinte días que empezará a contar una vez se publique el anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. Transcurrido el trámite de información pública el Pleno deberá adoptar el acuerdo de aprobación definitiva pronunciándose sobre las alegaciones que se formulen.

**Nuevo Centro de Interpretación Enoturístico**

También en materia urbanística, el Pleno ha aprobado por unanimidad el Proyecto de Actuación de Actividad Extraordinaria en suelo rústico consistente en la instalación de un Centro de Interpretación Enoturístico en la finca Viña Trinidad.

Con la aprobación de este Proyecto de Actuación, se da respuesta a la solicitud presentada sus promotores, que aportaron toda la documentación necesaria para su tramitación. Según consta en el proyecto técnico presentado, el objetivo que se pretende es rentabilizar al máximo estas instalaciones y aprovechar las construcciones existentes, para poner en marcha actividades enoturísticas que contribuyan a impulsar el empleo y faciliten el conocimiento de los procesos de transformación, desde su plantación hasta el producto de consumo.

Estas actividades se desarrollarán tanto en la zona exterior, con recorridos a pie por los cariiles existentes para conocer las labores propias y la experiencia al aire libre de caminar entre los viñedos; como en la interior, tanto en la zona de bodega como en el salón del edificio.

**Otros asuntos**

Por otro lado, el Pleno ha aprobado designar como fiestas locales retribuidas y no recuperables para el año 2026 los días el día 24 de septiembre, Festividad de la Patrona de la Ciudad, y el 11 de mayo, lunes de la Feria del Caballo, que tendrá lugar del 9 al 16 de ese mes. Un año más se traslada la Festividad del Patrón del 9 de octubre al lunes de Feria.

En materia económica, el Pleno ha aprobado la modificación de crédito T043/2025 en el Presupuesto municipal, que tiene un importe total de 5.500,00 euros, destinados a la tramitación del pago de la cuota anual de 2025 y la dinamización de un grupo de trabajo de Culture Next.