



D^a CECILIA GARCÍA GONZÁLEZ Oficial Mayor en funciones de
Secretaria General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de Noviembre de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

ASUNTO 4.- PTOMP2-2024/1 - APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA ADECUAR LA NORMATIVA RESPECTO AL USO HOSPEDAJE, CONFORME A LA REGULACIÓN EN MATERIA DE TURISMO.



Vista la siguiente Propuesta de la Delegada de Vivienda, Urbanismo, Parques Empresariales y Ordenación del Territorio:

“Mediante Acuerdo adoptado por el Excmo. Pleno del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión ordinaria, celebrada el día 27 de junio de 2025, se aprobó, con carácter inicial, la “Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera para adecuar la normativa respecto al uso hospedaje, conforme a la regulación en materia de turismo”.

En cumplimiento de lo acordado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 45.1 y 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los artículos 102 y 104 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el artículo 7.e de la Ley 19/2013, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno y en el artículo 13.1.e de la Ley 1/2014, de Transparencia Pública de Andalucía, se sometió a información pública el instrumento de ordenación urbanística, durante el plazo de VEINTE DÍAS (20), mediante la inserción de Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 127 de 7 de julio de 2025, al objeto de que los interesados tuvieran conocimiento del mismo y, si lo estimaren oportuno, formularen las alegaciones que consideraren convenientes, estando disponible, para su consulta, en la página web del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera (www.jerez.es), en el Portal de Transparencia, en el Tablón de Edictos Desde: 07/07/2025 Hasta 04/08/2025, y de forma presencial, en las oficinas de la Delegación de Urbanismo en Plaza del Arenal, s/n, Edificio Los Arcos, en horario de 9:00 a 13:00 horas.

Finalizada la fase de información pública, en el Departamento de Planeamiento constan los siguientes escritos presentados en relación con el acuerdo referido:

- RGE_AYT-122311/2025 - Escrito de alegaciones presentado por Observatorio Ciudadano Municipal de Jerez en fecha 31 de julio de 2025.
- RGE_AYT-1123976/2025 - Escrito de alegaciones presentado por D. Sergio Soto López, en fecha 4 de agosto de 2025.
- RGE_AYT-132810/2025 - Escrito de alegaciones presentado por la entidad mercantil Barbilla 20 S.L., en fecha 1 de septiembre de 2025.
- RGE_AYT-168252/2025 - Informe de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, al documento de “Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, para adecuar la normativa respecto al uso hospedaje conforme a la regulación en materia de Turismo”. Recibido en fecha 10 de octubre de 2025.

		Código Cifrado de Verificación: 0M2P95G162W0M61			
		Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Cecilia García Gonzalez, Oficial Mayor			FECHA	01/12/2025
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez			FECHA	01/12/2025

•Informe de la Delegación Territorial de Turismo en Cádiz, de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior, al documento de "Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, para adecuar la normativa respecto al uso hospedaje conforme a la regulación en materia de Turismo",

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 105.1.b) y 107 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/ 2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se remitió el ejemplar del instrumento de ordenación urbanística aprobado, completo y diligenciado a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial en Cádiz, mediante escrito de fecha 6 de agosto de 2025 con Registro General de salida del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 44037/2025, al objeto de que se procediera a la emisión de informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en el plazo dispuesto para ello, emitiéndose informe de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Fomento Articulación del Territorio y Vivienda, en materia de ordenación del territorio y urbanismo a la Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera el día 8 de octubre de 2025 y recibido el día 10 de octubre de 2025, con Registro General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 168252/2025.

Asimismo, con anterioridad se remitió a la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior Delegación Territorial de Turismo en Cádiz, mediante escrito de fecha 7 de julio de 2025, con Registro General de salida del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 38136/2025, para la aplicación del acuerdo de suspensión de conformidad con el artículo 6.2 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, de los títulos legales que habilitan la implantación de nuevas viviendas de uso turístico cuando aquellos no sean conformes con las determinaciones que se plantean en la nueva disposición así como la notificación del presente Acuerdo a la Consejería competente en materia de turismo a los efectos que correspondan en el Registro de Turismo de Andalucía, emitiéndose informe de la Delegación Territorial de Turismo en Cádiz, a la Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera el día 31 de octubre de 2025.

Alegaciones.-



En el periodo de alegaciones conferido al efecto se han presentado tres alegaciones que han sido debidamente informadas por los servicios técnicos y jurídicos de la Delegación de Urbanismo mediante la emisión de informes técnico y jurídico de fecha 13 de noviembre de 2025, y que van a ser objeto de traslado al Excmo. Ayuntamiento Pleno para su resolución:

- El 31 de julio de 2025, con Registro General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 122311/2025, se recibe alegación a instancia del Observatorio Ciudadano Municipal de Jerez.
- El 4 de agosto de 2025, con Registro General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 123976/2025, se recibe alegación a instancia de D. Sergio Soto López.
- El 1 de septiembre de 2025, con Registro General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 132810/2025, se recibe alegación a instancia de la entidad Barbilla 20 S.L., en este caso fuera del plazo establecido.

En la propuesta de resolución, y a resultas de los informes emitidos, se propone la estimación parcial de las alegaciones presentadas, respecto a la precisión y aclaración de algunos conceptos como la referencia a "edificios plurifamiliares" que debería pasar a denominarse "edificios de tipología plurifamiliar"; aclarar que las zonas de uso global residencial se refieren a las zonas de ordenanzas de uso residencial; así como aclarar que las viviendas de uso turístico solo podrán admitirse en edificios que permitan un uso residencial, proponiéndose la desestimación del resto de alegaciones formuladas.

Tras la resolución de las alegaciones por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, se procederá por éste y, en su caso, a la aprobación de la Modificación del PGOU, con la inclusión en el mismo de las consideraciones recogidas a resultas de las alegaciones presentadas, así como a resultas de los informes emitidos al respecto.

Otros informes.-

 <div>Ayuntamiento de Jerez</div>		Código Cifrado de Verificación: 0M2P95G162W0M61			
		Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Cecilia García Gonzalez, Oficial Mayor			FECHA	01/12/2025
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez			FECHA	01/12/2025

•Informe de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a la “Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera, para adecuar la normativa respecto al uso hospedaje conforme a la regulación en materia de turismo”, emitido en fecha 8 de octubre de 2025. En éste se recoge que la “Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera, para adecuar la normativa respecto al uso hospedaje conforme a la regulación en materia de turismo” se informa favorablemente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y que el informe se emite a los solos efectos de las competencias establecidas en virtud del artículo 75.2.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y el artículo 107 de su Reglamento General aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, respetando la potestad municipal sobre la ordenación urbanística y con independencia y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos, informes o autorizaciones previstos legalmente que procedan por parte de las distintas administraciones y organismos, en base a sus respectivas competencias.

•Informe de la Delegación Territorial de Turismo en Cádiz, de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior, a la “Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera, para adecuar la normativa respecto al uso hospedaje conforme a la regulación en materia de turismo”, de fecha 31 de octubre de 2025.

Documento de Modificación.-

Tal y como se recoge en el informe técnico emitido en fecha 13 de noviembre de 2025 se llevan a cabo las siguientes subsanaciones con respecto al documento aprobado inicialmente, a resultas de la propuesta de estimación parcial de las alegaciones presentadas y considerando las imprecisiones detectadas en el informe de la Delegación Territorial de Turismo en Cádiz, de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior:

“ (...) ”

Se modifica la redacción aclarando los siguientes conceptos:



- La referencia a "edificios plurifamiliares", pasa a denominarse "edificios de tipología plurifamiliar".
- Se aclara que las zonas de uso global residencial se refieren a las zonas de ordenanzas de uso residencial.
- Se aclara que las viviendas de uso turístico solo podrán admitirse en edificios que permitan un uso residencial.

Por otra parte, considerando el informe de la Delegación territorial de la Consejería de Turismo, se adecúa la redacción definitiva para que el objetivo de la misma sea coherente con los distintos establecimientos regulados en materia de turismo:

- La no admisión de accesos independientes a las unidades de alojamiento directamente desde la vía pública o espacio público, con la excepción de un acceso independiente al conjunto de, al menos 3 unidades, se modifica para referirse a la modalidad edificio y no a la modalidad conjunto. Incluyéndose que la modalidad edificio/complejo, se admita en planta baja de edificios con uso residencial de tipología plurifamiliar.
- Para la modalidad conjunto se concreta que, en edificios con uso residencial de tipología plurifamiliar, solo se admitirán en planta baja si el acceso a las unidades de alojamiento se realiza a través de un zaguán previo compartido con el acceso de las viviendas, garantizando claramente la independencia de acceso al resto de zonas comunes del edificio.
- Dado que, para la consejería de turismo, el concepto de "entrada propia" es considerado respecto a la vía pública o espacio de uso público, la regulación de no admisión de accesos independientes a las unidades de alojamiento para la modalidad conjunto se establece a la vía pública o espacio de uso público.

“ (...) ”

Las modificaciones efectuadas no tienen el carácter de modificaciones sustanciales por cuanto que no afectan al objeto de la Modificación.

		Código Cifrado de Verificación: 0M2P95G162W0M61				
		Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/				
Firma	Cecilia García Gonzalez, Oficial Mayor				FECHA	01/12/2025
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez				FECHA	01/12/2025

Procedimiento.-

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 121.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, relativo a la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística, apartado e) corresponderá a los municipios la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que no tengan incidencia supralocal conforme al artículo 2 de la Ley.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.2. de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía , así como en el artículo 103 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, relativo a la suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias, en el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones y autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

El Acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2025, mediante el que se aprobó, con carácter inicial la “Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera para adecuar la normativa respecto al uso hospedaje, conforme a la regulación en materia de turismo” acordó:

"Suspender, de conformidad con el artículo 6.2 del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, los títulos legales que habilitan la implantación de nuevas viviendas de uso turístico cuando aquellos no sean conformes con las determinaciones que se plantean en la nueva disposición así como la notificación del presente Acuerdo a la Consejería competente en materia de turismo a los efectos que correspondan en el Registro de Turismo de Andalucía.

Asimismo y de conformidad con los artículos 78.2 de la LISTA y 103 del Reglamento general, suspender toda clase de aprobaciones, autorizaciones, declaraciones responsables, licencias y cualquier otro título habilitante que afecten a aquellas determinaciones que se planteen en el presente instrumento y que resulten disconformes con la regulación actual.

El plazo de suspensión será de tres años desde la publicación del Acuerdo de aprobación inicial y se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del presente instrumento de ordenación urbanística."

Por tanto, y una vez se publique la aprobación definitiva del Documento de “Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para adecuar la normativa respecto al uso hospedaje, conforme a la regulación en materia de turismo”, quedará extinguida la suspensión acordada relativa al otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas.

Consta en el expediente informe de la Oficial Mayor de fecha 17 de noviembre de 2025

Consta asimismo informe de la Intervención Municipal de fecha 17 de noviembre de 2025.

De conformidad con lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la competencia para la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, corresponde al Excmo. Ayuntamiento Pleno.



Por ello, se propone al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera que, en uso de sus competencias, ACUERDE:

Primero.- Aprobar definitivamente la “Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera para adecuar la normativa respecto al uso hospedaje, conforme a la regulación en materia de turismo”

RDS_AYT-437/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
04/12/2025

Ayuntamiento
de Jerez

 <div>Ayuntamiento de Jerez</div>		Código Cifrado de Verificación: 0M2P95G162W0M61			
		Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Cecilia García Gonzalez, Oficial Mayor			FECHA	01/12/2025
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez			FECHA	01/12/2025

Segundo.- Extinguir la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas una vez se proceda a la publicación de la aprobación definitiva de la “Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera para adecuar la normativa respecto al uso hospedaje, conforme a la regulación en materia de turismo”

Tercero.- Dar traslado del Acuerdo de aprobación definitiva, conjuntamente con el Documento de Modificación a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, Delegación Territorial en Cádiz, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, para el depósito del instrumento de ordenación urbanística, siendo ésta condición legal para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2/2004 de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico, y en concreto, en su artículo 19.

Igualmente, se ha de dar traslado del certificado del Acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera así como del propio documento, al Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento para llevar a efecto el depósito e inscripción del mismo.



Cuarto.- Publicar en el Boletín Oficial que corresponda, el Acuerdo de aprobación definitiva de la “Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera para adecuar la normativa respecto al uso hospedaje, conforme a la regulación en materia de turismo” de conformidad con lo establecido en los artículos 82 y 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, y con lo dispuesto en el Decreto 2/2004 de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico”.

Visto dictamen favorable de la Comisión de Pleno de Presidencia y Coordinación de Gobierno, Centro Histórico, Fondos Europeos, Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Vistos informes técnico del jefe del departamento de Planeamiento y jurídico de la Jefa de Unidad de Tramitación de Procesos Urbanísticos, informes de la Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno y de la Intervención Municipal y demás documentos que conforman el expediente.

Por todo lo expuesto, el Pleno con 21 votos A FAVOR de los Grupos Municipales Popular (14), Socialista (5) y La Confluencia (2), que conforman la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, 2 ABSTENCIONES del Grupo Municipal Vox y 1 ABSTENCIÓN POR AUSENCIA de conformidad con el artículo 80.2 del Reglamento Orgánico Municipal del concejal socialista, D. Jesús Alba Guerra, acuerda APROBAR la transcrita Propuesta.

Y para que así conste y surta sus efectos, de orden y con el visto bueno de la Sra. Presidenta, expido la presente haciendo la salvedad del art. 206 del ROF, que firmo en la ciudad de Jerez de la Frontera.

		Código Cifrado de Verificación: 0M2P95G162W0M61		
		Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Cecilia García Gonzalez, Oficial Mayor			
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez			FECHA