




Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo

**Ayuntamiento de Jerez**

IP2HI521U280172
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobación por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión ordinaria de fecha
28 de noviembre de 2025, al
particular 4 del orden del día
Cecilia García González,
Oficial Mayor


FIRMA ELECTRONICA
Justificante 02/12/2025



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**

Departamento de Planeamiento
Ayuntamiento de Jerez
Noviembre 2025

Ayuntamiento de Jerez

 Ayuntamiento de Jerez
IP2HI521U280172 Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión ordinaria de fecha 28 de noviembre de 2025, al <u>particular 4 del orden del día</u> Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA Justificante 02/12/2025


RDS_AYT-437/2025 REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 04/12/2025
 Ayuntamiento de Jerez

INTRODUCCIÓN

MEMORIA

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- 1.1 SITUACIÓN ACTUAL.
- 1.2 REGULACIÓN AUTONÓMICA EN MATERIA DE TURISMO
- 1.3 LA REGULACIÓN DEL USO HOSPEDAJE EN EL PGOU
- 1.4 AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL
 - 1.4.1 Evaluación Ambiental Estratégica
 - 1.4.2 Evaluación de Impacto en la Salud

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 3.1 OBJETO DE LA INNOVACIÓN
- 3.2 LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO
 - 3.2.1 La vivienda de uso turístico como actividad económica (uso terciario)
 - 3.2.2 Necesidad de una regulación
 - 3.2.3 Razones imperiosas de interés general
 - 3.2.4 Integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación
- 3.3 LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS
- 3.4 EL USO HOSPEDAJE
- 3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA
 - 3.5.1 Aspectos generales:
 - 3.5.2 Respecto a los Establecimientos hoteleros
 - 3.5.3 Respecto a los Campamentos de Turismo
 - 3.5.4 Respecto a los apartamentos turísticos:
 - 3.5.5 Respecto a las viviendas de uso turístico
- 3.6 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

4. MEMORIA ECONÓMICA

NORMATIVA URBANÍSTICA

RESUMEN EJECUTIVO



IP2HI521U280172
Verificación de la integridad en
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobación por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión ordinaria de fecha
28 de noviembre de 2025, al
particular 4 del orden del día
Cecilia García González,
Oficial Mayor


FIRMA ELECTRONICA
Justificante 02/12/2025



RDS_AYT-437/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
04/12/2025





Ayuntamiento
de Jerez


IP2HI521U280172

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobación por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión ordinaria de fecha
28 de noviembre de 2025, al
particular 4 del orden del día
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 02/12/2025



RDS_AYT-437/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
04/12/2025



Ayuntamiento
de Jerez

INTRODUCCIÓN

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera (en adelante PGOU) tiene por objeto la regulación del "*uso hospedaje*" y su adecuación a la normativa autonómica en materia de turismo, particularmente la incoordinación en el mismo de las viviendas de uso turístico.

El fenómeno de las viviendas destinadas a un uso turístico, que en los últimos tiempos se manifiesta con especial intensidad, ha generado externalidades no deseadas consecuencia en gran medida de la falta de una regulación concreta. Definir el marco legal al que se debe ajustar esta modalidad de alojamiento resulta hoy absolutamente necesario. Asimismo la modificación que se propone afectará singularmente a los apartamentos turísticos clasificados en el grupo "*conjuntos*" en los que se plantean situaciones similares a las que provocan las viviendas con uso turístico.

Se pretende de manera principal con esta modificación clarificar la compatibilidad del uso de alojamiento turístico con el residencial mediante una regulación que atenúe la pérdida del uso residencial y su sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje destinado a proporcionar alojamiento temporal.

Aunque el objetivo inicial son las viviendas de uso turístico y, en menor medida, los apartamentos turísticos con ocasión de la modificación que se propone se procederá a adaptar la regulación del PGOU sobre el uso "*hospedaje*" a la actual normativa sectorial en materia de establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros y campamentos de turismo) en aras de garantizar mayor seguridad jurídica.

Con fecha 2 de febrero de 2024 se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (en adelante BOJA) 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, vigente desde el 22 de febrero de 2024. En conformidad con dicha norma cabe concluir el sometimiento indiscutible de esta materia a la normativa urbanística de los entes locales así como que el alojamiento en viviendas de uso turístico debe ser considerado como un servicio turístico, constituyendo una actividad económica. El Ayuntamiento de Jerez, en consecuencia, afronta la redacción y tramitación de una Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera que conforme al artículo 86.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), se fundamenta en la mejora para el bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, que se integran dentro de los principios básicos, rectores del urbanismo, recogidos en el artículo 3 del mismo texto legal.



Aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión ordinaria de fecha 28 de noviembre de 2025, al particular 4 del orden del día.
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 02/12/2025



RDS_AYT-437/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
04/12/2025





Ayuntamiento
de Jerez

IP2HI521U280172

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobación por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión ordinaria de fecha
28 de noviembre de 2025, al
particular 4 del orden del día
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 02/12/2025



RDS_AYT-437/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
04/12/2025



Ayuntamiento
de Jerez



Ayuntamiento
de Jerez


IP2HI521U280172

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobación por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión ordinaria de fecha
28 de noviembre de 2025, al
particular 4 del orden del día
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 02/12/2025



MEMORIA

RDS_AYT-437/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
04/12/2025



Ayuntamiento
de Jerez

Ayuntamiento de Jerez



Ayuntamiento
de Jerez

IP2HI521U280172

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobación por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión ordinaria de fecha
28 de noviembre de 2025, al
particular 4 del orden del día
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 02/12/2025





Ayuntamiento
de Jerez

REGISTRO DE
SALIDA
04/12/2025

RDS_AYT-437/2025
REG.INT.SECRETARIA

Ayuntamiento de Jerez

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

1.1 SITUACIÓN ACTUAL.

El Documento de Revisión Adaptación del PGOU de Jerez se aprobó definitivamente por Orden de 17 de abril de 2009, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Esta Orden determinaba:

En su resolución primera, la aprobación del Documento conforme al artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), es decir aprobándolo definitivamente de forma parcial, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

En su resolución segunda establecía las determinaciones que debían ser subsanadas, corregidas o completadas.

- Y en su resolución tercera establecía las determinaciones cuya aprobación definitiva quedaban suspendidas.

El Acuerdo de esta aprobación se publicó en el BOJA nº 127, de 2 de julio de 2009.

Posteriormente se tramitó el Documento de Cumplimiento de la Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 17 de abril de 2009 relativa a la Revisión Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera, que se aprobó por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 10 de diciembre de 2010. Esta Orden establecía:

- En su disposición primera, la aprobación definitiva de las determinaciones del Documento de Cumplimiento del apartado tercero de la Orden de 17 de abril de 2009.
- Y en su disposición segunda, determinaba las deficiencias que deberían subsanarse, observadas en el Documento de Cumplimiento del apartado segundo de la Orden de 17 de abril de 2009.

El Acuerdo de esta aprobación se publicó en el BOJA nº 57, de 22 de marzo de 2011.

En consecuencia, se tramitó el Documento de Subsanación de las deficiencias observadas en el Documento de Cumplimiento del apartado Segundo de la Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, que se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en sesión celebrada el 26 de julio de 2011 y se informó favorablemente por la Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 14 de diciembre de 2011.

El Acuerdo de esta aprobación se publicó en el BOJA nº 156 de 9 de agosto de 2012, quedando, por tanto, aprobado y publicado completamente el documento de Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera.

En paralelo y tras la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU, se había tramitado Documento de Corrección de Errores detectados en la Revisión Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera que se aprobó en el Pleno del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión celebrada el 29 de julio de 2010 y se publicó en el BOP de Cádiz nº 223 de 23 de noviembre de 2010.

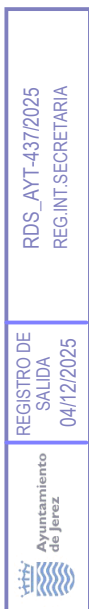
Posteriormente, se han tramitado y aprobado definitivamente 10 modificaciones de PGOU y 2 documentos de corrección de errores.

La entrada en vigor de la LISTA, el 24 de diciembre de 2021; así como la entrada en vigor, el 23 de diciembre de 2022, 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 adelante RGLISTA), determinan la aplicación



Aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión ordinaria de fecha 28 de noviembre de 2025, al particular 4 del orden del día.
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 02/12/2025



Ayuntamiento de Jerez

íntegra, inmediata y directa de sus determinaciones al presente instrumento en los términos de la Disposición Transitoria Primera de la LISTA. Por otra parte, se reconoce en la norma urbanística la vigencia de los instrumentos de planeamiento general y restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución habida cuenta de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la misma; lo que implica el reconocimiento de la vigencia del PGOU de Jerez de la Frontera que es objeto de la presente modificación.

2 REGULACIÓN AUTONÓMICA EN MATERIA DE TURISMO

El Estatuto de Autonomía para Andalucía (Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía) atribuye en su artículo 71 a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, incluyendo la ordenación del sector turístico y la regulación y clasificación de las empresas y establecimientos turísticos. En el ejercicio de dicha competencia, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, establece los elementos esenciales de esta regulación. Entre los servicios turísticos contemplados en su artículo 28.1 se encuentra el del alojamiento, cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos.

Las viviendas con fines turísticos se regulan por primera vez en nuestra Comunidad Autónoma tras la entrada en vigor de la citada Ley 13/2011, de 23 de diciembre, mediante el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, configurándose el alojamiento en las mismas como un servicio turístico de alojamiento previsto en el artículo 28.1.a) de dicha Ley.

Ambos Decretos han sido modificados por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de vivienda de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, Decreto 31/2024) que incorpora una serie de cambios en la normativa autonómica en materia de turismo y despeja cualquier duda sobre las competencias municipales en la materia. Dice su preámbulo:

"En concreto, corresponde a los municipios atribuir los distintos usos del suelo y del patrimonio edificado, incluyendo el uso turístico compatible con las diversas tipologías de suelo, ya sea residencial, terciario u otro. Con esta modificación se aclara, en consecuencia, que son los instrumentos de planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales las que pueden introducir, en su caso, las correspondientes exigencias sobre el uso compatible o complementario de este tipo de viviendas que sirven de alojamiento turístico, o introducir otro tipo de limitaciones sectoriales diferentes a las de ordenación turística de conformidad con los principios de proporcionalidad, objetividad, necesidad y seguridad jurídica".

En esta dirección el primer párrafo del apartado 2 del artículo 2 del Decreto 31/2024, establece que *"Asimismo, las viviendas de uso turístico estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias"*. Esto es, se invoca de manera expresa el sometimiento a la normativa urbanística de los entes locales.

El Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (en adelante Decreto-Ley 1/2025), publicado en el BOJA número 41, del 3 de marzo de 2025, dedica el artículo 6 a fijar unas *"Normas para la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística"*. El apartado 1 dice así:

"1. En aquellos municipios en los que concurren razones imperiosas de interés general, debidamente justificadas y declaradas por sus órganos competentes, y previa justificación de la proporcionalidad de la medida, el uso residencial de una parcela no habilitará por sí mismo la posibilidad de destinar las viviendas al alojamiento turístico, siendo necesario que el planeamiento urbanístico tenga previsto la compatibilidad del uso de alojamiento turístico con el residencial y que se obtenga la licencia o se haya presentado la declaración

Ayuntamiento de Jerez

responsable correspondiente. Dicha previsión podrá ser definida por el Ayuntamiento por edificios, áreas, zonas o sectores".

La Disposición final sexta del Decreto-Ley 1/2025, que modifica el artículo 6 del Decreto 28/2016, que fija los requisitos y servicios comunes que deberán cumplir las viviendas de uso turístico (en adelante VUT), le da al apartado 1.a) de dicho artículo 6, la siguiente redacción:

"Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad: a) Cumplir con la normativa urbanística municipal y disponer, cuando resulte aplicable de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, de la licencia o declaración responsable que posibilita el destino turístico del inmueble, conforme a lo previsto en legislación urbanística".



Aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez en sesión ordinaria de fecha 28 de noviembre de 2025, al particular 4 del orden del día.

Cecilia García González, Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA Justificante 02/12/2025



igualmente, para poder iniciar la prestación del servicio de alojamiento en una VUT hay que acreditar que se cumple con el requisito urbanístico de disponer de licencia de ocupación o documento equivalente (declaración responsable) para su uso como vivienda, y además la persona titular de la prestación debe "manifestar que resulta compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable" (artículo 9.1.e).

Respecto a la vivienda de uso turístico:

De acuerdo con el apartado 1 del artículo 2 del Decreto 31/2024 "El alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y con lo establecido en el presente Decreto".

Y como señala el preámbulo del Decreto 31/2024 "se trata de viviendas no destinadas a su fin primordial, como es el de la residencia, domicilio o la morada, sino inmuebles que se dedican, de forma permanente u ocasional, al desarrollo de una actividad económica consistente en el alojamiento y sus servicios inherentes para clientes de paso en cortas estancias o breves periodos de tiempo"

Ello supone la necesidad de ajustar la normativa municipal a esta nueva regulación autonómica y concretar su compatibilidad.

Respecto a los apartamentos turísticos

El citado Decreto 31/2024 regula los establecimientos de apartamentos turísticos, partiendo de la clasificación en dos grupos: Edificios/complejos (el denominado "edificio de apartamentos turísticos") y Conjuntos.

En este sentido el artículo 9 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, modificado por el Decreto 31/2024, ha quedado redactado del siguiente modo:

"Artículo 9. Grupos.

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos se clasifican en dos grupos:

a) Edificios/complejos.

b) Conjuntos.

2. Pertenecen al grupo edificios/complejos aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios, disponiendo de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, pudiendo adoptar la denominación de "edificio de apartamentos turísticos" o "complejo de apartamentos turísticos" en el caso de varios edificios.

Ayuntamiento de Jerez

3. *Pertenecen al grupo conjunto aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos, en los que se presta el servicio de alojamiento turístico.*

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entiende como grupo de inmuebles no contiguos aquel constituido por dos o más inmuebles situados dentro de una misma urbanización o núcleo residencial dotado de instalaciones o servicios comunes.

En el caso de que los apartamentos turísticos se ubiquen en diferentes inmuebles, deberá indicarse la localización exacta de cada uno de ellos en toda publicidad o canal de oferta turística y la recepción de las personas usuarias se realizará en uno de los inmuebles del establecimiento."

Estas modificaciones suponen la necesidad de ajustar la normativa municipal a esta nueva regulación autonómica, y concretar su compatibilidad.

Respecto al uso hospedaje.

La regulación establecida actualmente en el PGOU sobre el uso "*hospedaje*" también se encuentra desfasada respecto a la actual normativa sectorial en materia de establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros y campamentos de turismo). En el vigente PGOU encontramos referencias al derogado Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros hoy sustituido por el Decreto-Ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, que ha incorporado una nueva clasificación de los grupos de establecimientos hosteleros.

Igualmente en virtud del citado Decreto-Ley 13/2020, de 18 de mayo, debe considerarse excluida de la ordenación de los establecimientos hoteleros a las residencias de estudiantes y los colegios mayores que desarrollen una finalidad educativa, así como los albergues, centros o cualquier otro establecimiento similar para contingentes particulares cuando desarrollen una finalidad social, recogida en su norma sectorial.

Por todo lo anterior se considera necesario adecuar la normativa del PGOU de Jerez de la Frontera, respecto al uso de hospedaje, conforme a la regulación autonómica en materia de turismo.

1.3 LA REGULACIÓN DEL USO HOSPEDAJE EN EL PGOU

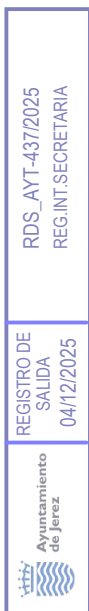
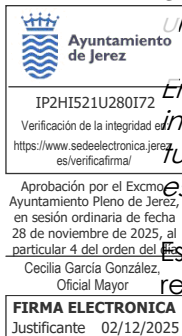
La regulación del uso hospedaje en el vigente PGOU se desarrolla en los siguientes artículos de sus Normas Urbanísticas:

Art. 6.5.1. Definición y clasificación general

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la presentación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, servicios de hostelería y ocio, comercio al por menor en sus distintas formas, servicios administrativos, burocráticos y financieros, así como despachos profesionales, asesorías, consultas y servicios personales análogos.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- d1. Hostelería y Esparcimiento*
- d2. Comercio*
- d3. Oficinas y Servicios privados de interés público*
- d4. Hospedaje*
- d5. Recreativo*



Ayuntamiento de Jerez

La definición y clasificación para cada uno estos usos pormenorizados se detallan a continuación:
(...)

d4. Hospedaje

Comprenden aquellas actividades que se destinan a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se establecen dos subgrupos, atendiendo al tipo de alojamiento

a. Establecimientos hoteleros: hoteles, hoteles apartamentos, hostales, pensiones, La categoría de los establecimientos hoteleros vendrá determinada por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, o norma que la sustituya. Se incluyen en este grupo las residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios.

b. Hospedaje al aire libre: como camping, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre

c. Apartamentos Turísticos: establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento y regulados por la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y su desarrollo reglamentario o norma que los sustituya.

Dichas actividades podrán prestar servicios complementarios distintos al hospedaje en el mismo establecimiento (restaurantes, cafeterías, etc.). No se incluyen en este punto los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica, que pertenecerán al uso pormenorizado sanitario y asistencial.
(...)

Art. 6.5.2. Localización y compatibilización de los usos terciarios.
(...)

d4. Hospedaje

Los establecimientos hoteleros podrán situarse en cualquier zona, pero siempre en edificio exclusivo o distinto uso al uso residencial de viviendas, sin perjuicio de las normas particulares de cada zona.

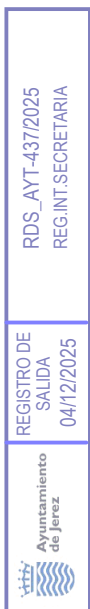
El hospedaje al aire libre, se admitirá en el suelo no urbanizable con las limitaciones que se imponga por sus normas particulares.

Los apartamentos turísticos podrán localizarse en zona global residencial en las mismas condiciones que sea admitido el uso residencial considerándose compatibles entre sí, y en cualquier otra zona en las mismas condiciones que las establecidas para los establecimientos hoteleros, y su implantación se regulará por las determinaciones establecidas en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y su desarrollo reglamentario o norma que los sustituya.

Art. 6.5.3 Condiciones de los establecimientos de los usos terciarios.
(...)

d4. Hospedaje

Los establecimientos destinados a estos usos deberán cumplir con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o posteriores que la modifiquen y demás normativa sectorial que les resulte de aplicación y, en su



caso, los requisitos que establece la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y su desarrollo reglamentario o norma que los sustituya.

Por otra parte en el artículo 6.4.1 del PGOU se regula la definición y clasificación general del uso residencial. En este sentido, dado que se debe ajustar la normativa municipal a la nueva regulación autonómica respecto a la VUT, debería aclararse en este articulado las diferencias entre unas y otras.

La redacción actual del artículo 6.4.1 es la siguiente:

Art. 6.4.1. Definición y clasificación general.

1. Se entiende por uso residencial de vivienda el que tiene por finalidad exclusiva o principal el alojamiento o residencia permanente de las personas que constituyen una unidad familiar autónoma.

2. Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella.

3. El uso global residencial de vivienda comprende, como usos pormenorizados tipológica y jurídicamente diferentes, los siguientes grupos:

Grupo I. Residencial Unifamiliar: *Se entiende como tal a la edificación destinada a vivienda, según se define en las "Normas Generales de la Edificación", y se regula convenientemente en estas Normas Urbanísticas tanto en dicho Título, como en el de "Normas Particulares del Suelo Urbano".*

Dentro de este grupo aparecen las tipologías de Unifamiliar entre Medianeras (C), Unifamiliar en Hilera (D), Unifamiliar Aislada y Pareada (E).

Grupo II. Residencial Plurifamiliar: *Es la edificación o edificaciones destinadas a varias viviendas, según se define en las "Normas Generales de la Edificación", y se regula convenientemente en estas Normas Urbanísticas tanto en dicho Título, como en el de "Normas Particulares del Suelo Urbano".*

Dentro de este grupo aparecen las tipologías de Edificio de Viviendas entre medianeras (F1), Bloque Aislado (F2) y Edificio de Viviendas con patio de manzana (F3).

4. A su vez, cualquiera de los dos grupos anteriores podrá venir calificado, como uso pormenorizado, condicionante y excluyente, con las condiciones jurídico-económicas de viviendas de Protección Oficial, de promoción pública o privada, debiendo desarrollarse en el Sector o Área de Reforma Interior este uso pormenorizado en la proporción establecida en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.

1.4 AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

1.4.1 Evaluación Ambiental Estratégica

En los apartados 2, 3 y 4 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la calidad ambiental, figuran los supuestos de hecho en que determinados instrumentos de planeamiento urbanístico, o sus correspondientes revisiones o modificaciones, hayan de someterse a procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, sea en su modalidad ordinaria (apartados 2 y 3) o simplificada (apartado 4). En los apartados 5 y 6 del citado artículo 40, por su parte, se mencionan determinados supuestos en los que se exime de manera expresa la obligatoriedad de sujeción a evaluación ambiental estratégica.

Establece el apartado 4.a) que se encuentran sometido a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante LEA).



Aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión ordinaria de fecha 28 de noviembre de 2025, al particular 4 del orden del día
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 02/12/2025



RDS_AYT-437/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
04/12/2025



Ayuntamiento de Jerez

Por tanto son modificaciones menores, de acuerdo al artículo 5.2.f) de la LEA, los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

La presente Modificación de PGOU, por su objeto, supondría una innovación que simplemente actualizaría y adaptaría las normas urbanísticas a la regulación en materia de turismo, y por tanto, desde el punto de vista ambiental, no produciría diferencia en los efectos previstos respecto a las estrategias, directrices y propuestas o en la cronología de los planes o programas ya adoptados.

En este sentido, el 19 de noviembre de 2024, con Registro General de Salida del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 65981/2024, se realizó a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente: Consulta sobre necesidad de sujeción o no al Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de *"Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera para adecuar la normativa respecto al uso de hospedaje conforme a la regulación en materia de turismo"*.

El 21 de noviembre, con Registro General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 203971/2024, se recibe respuesta a la consulta, expresando dicha Delegación Territorial que: *"entiende que no es necesario someter la innovación expuesta a evaluación ambiental estratégica puesto que la MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRA no produce diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia desde un punto de vista ambiental, sin perjuicio de aquellos otros informes de carácter preceptivos y vinculantes."*

En consecuencia la Modificación de PGOU no debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.

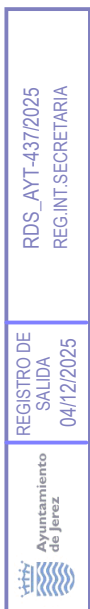
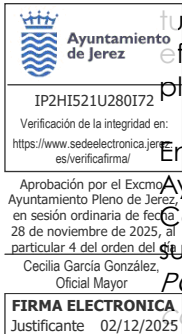
1.4.2 Evaluación de Impacto en la Salud

La Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (modificada por el artículo 90.1 del Decreto - Ley 3/2024, de 6 de febrero), establece en su artículo 56 apartado 1.b), que las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística general se someterán a informe de Evaluación del Impacto en la Salud.

Sin embargo, el apartado 3.b) de dicho artículo 56 establece que, no obstante, no se someterán a Evaluación del Impacto en la Salud las actuaciones de ese apartado 1.b) que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de, en este caso, la modificación propuesta del PGOU.

El Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante Decreto 169/2014), en su artículo 13, establece que podrá acogerse al trámite de consultas previas únicamente la Administración promotora del instrumento de planeamiento en cuestión. El órgano competente para responder a las consultas previas será el mismo al que le corresponda la emisión del informe de Evaluación de Impacto en la Salud, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5. En este caso, al ser el ámbito territorial de la actuación inferior a la provincia, la competencia para responder a las consultas previas será de la persona titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo.

La Administración promotora podrá dirigirse al órgano competente para conocer si el instrumento de planeamiento debe someterse a Evaluación de Impacto en la Salud. Esta decisión de cribado se basará en el análisis de la información facilitada por dicha Administración, y estará condicionada a que pueda descartarse la aparición de impactos significativos sobre la salud de la población como consecuencia de esta actuación.

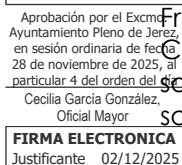


Ayuntamiento de Jerez

En este sentido, el 6 de marzo de 2025, con Registro General de Salida del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 12214/2025 y ampliando documentación el 14 de abril de 2025, con Registro General de Salida del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 22668/2025, se remite solicitud de Consultas Previas a Evaluación Impacto en Salud, a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Salud y Consumo, conforme a lo regulado en el Decreto 169/2014, previo al inicio, por parte del Ayuntamiento, del procedimiento administrativo correspondiente para la tramitación de "*Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera para adecuar la normativa respecto al uso hospedaje, conforme a la regulación en materia de turismo*".



El 2 de mayo de 2025, con Registro General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 73747/2025, se recibe informe de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Salud y Consumo donde se informa que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, se considera que la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto en Salud.



2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.

El artículo 10 de la LISTA, y los artículos 7 y 8 del RGL establecen el marco legal de referencia en materia de participación ciudadana e información pública.

En cumplimiento de los artículos 62 LISTA y 85 del RGL, a continuación se concretan las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

a) Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1, letra a) de la LISTA, la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana, reguladas en la legislación en tal materia tienen derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación.

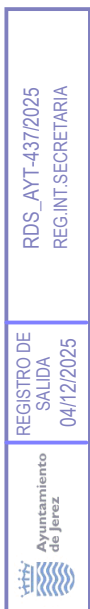
Para ello las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar tal participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

El artículo 77 de la LISTA regula las consultas, como acto preparatorio del procedimiento de tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, y en su apartado 2, establece que la Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

Esta consulta pública es potestativa, siendo necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance. En el caso que nos ocupa, dado que el documento de Modificación del PGOU no debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica, no es preceptivo el Avance previo, y por ende, no siendo éste preceptivo, no es necesaria la consulta pública. No obstante, se consideró la oportunidad de plantear la consulta previa, atendiendo a la conveniencia de que los ciudadanos, individualmente, o a través de las organizaciones y asociaciones representativas de intereses colectivos, pudieran implicarse en la toma de decisiones públicas, especialmente en un asunto de tal entidad y que puede afectarles de un modo directo.

Desde el 16 de enero hasta el 27 de febrero de 2025 se ha sustanciado una CONSULTA PÚBLICA, a través del portal web de esta Administración en la que, de acuerdo con lo previsto en las normas urbanísticas antes citadas y el artículo 133 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha recabado la opinión de la ciudadanía.

Posteriormente, 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 de PGOU, sometiéndose a información pública 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.



b. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.

El documento de "*Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera para adecuar la normativa respecto al uso hospedaje, conforme a la regulación en materia de turismo*" incorpora un Resumen Ejecutivo al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, tal y como establece el apartado 1.e) del artículo 85 RGL.



c. Resultado de los procesos participativos.

CONSULTA PÚBLICA:

Levado a cabo desde el 16 de enero hasta el 27 de febrero de 2025, a través del portal web de esta Administración

En dicho trámite de consulta se han recibido 15 aportaciones (13 personas físicas y 2 personas jurídicas).

A favor de las limitaciones (con mayor o menor intensidad) se posicionan 14 sugerencias. Solo un escrito (un propietario de inmuebles destinados a VUT) se muestra claramente favorable al uso turístico de las viviendas sin bien ve "*coherente poner límite a la implantación de nuevas viviendas en zonas o sectores de la ciudad que corrieran riesgo de tener un número elevado de inmuebles destinado a este uso*" y añade que: "*el problema de convivencia no está en las VUT sino en aquellos eventos que aglomera gran cantidad de público en las calles céntricas de esta ciudad*".

Una de las propuestas, partiendo de considerar "*necesario que en el PGOU se establezcan los requisitos técnicos y condiciones de orden "urbanística" que deben cumplir las viviendas destinadas a uso turístico*" solicita que no se regulen los apartamentos turísticos en edificios conjuntos.

Otra propuesta es partidaria de establecer zonas diferenciadas para hoteles, apartamentos turísticos y VUT, evitando la saturación de determinadas áreas residenciales, de la creación de límites de densidad para VUT en función del número de viviendas por edificio o manzana, asegurando la convivencia con los residentes, de la aplicación de restricciones para el establecimiento de nuevas VUT en zonas tensionadas de vivienda, promoviendo su ubicación en áreas donde no afecten negativamente al mercado residencial y propone se valore la posibilidad de limitar el número de licencias de VUT en el término municipal.

Dentro de las aportaciones que consideran necesario establecer limitaciones a las VUT se argumenta como motivo recurrente los problemas de convivencia en las comunidades de vecinos.

Cinco propuestas se muestran en total desacuerdo con que las VUT compartan ubicación con viviendas de uso residencial (que "*no se sitúen en bloques residenciales*" o que "*los pisos turísticos puedan al menos agruparlos en edificios para ese fin turístico de apartamentos turísticos*") y otras dos aportaciones proponen entrada independiente al edificio distinta a la que utilizan los vecinos que viven allí habitualmente.

Otra sugerencia en la misma línea anterior afirma: "*Con el objetivo de preservar la calidad de vida de los vecinos, sugiero que los apartamentos turísticos se ubiquen en zonas específicamente destinadas para ello, evitando su proliferación en viviendas particulares*".

Tres propuestas hacen hincapié en la afección de las VUT al derecho a la vivienda.

RDS_AYT-437/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
04/12/2025

Ayuntamiento
de Jerez

Ayuntamiento de Jerez

En otro escrito se invoca una intervención de la administración de "*mínimos*" que no perjudique a "*aquellos propietarios inversores privados que en los últimos años han adquirido inmuebles aislados prácticamente en ruina en el centro histórico de la ciudad y con su esfuerzo los han restaurado y reconvertido en apartamentos turísticos*".

A modo de resumen: no se han propuesto argumentos en contra de regular la implantación de las VUT.

EXPOSICIÓN PÚBLICA TRAS APROBACIÓN INICIAL

Tras la aprobación inicial del documento se reciben 3 alegaciones, una de ellas fuera de plazo así como informe de la Delegación territorial en Cádiz de la Consejería de Turismo al documento aprobado inicialmente.

d. Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación

Tras la aprobación inicial el documento se somete a exposición pública recibándose 3 alegaciones, una de ellas fuera de plazo.

La primera alegación se centra en varios aspectos:

- Estiman insuficiente la integración urbanística de las Viviendas de Uso Turístico, solicitando la zonificaciones o limitaciones específicas donde se considere necesario su control o prohibición de todos los usos de hospedaje.
- Ausencia de regulación de las viviendas de uso turístico en el medio rural, exigiendo la prohibición del uso turístico en las edificaciones carente de licencia.
- Claridad terminológica y compatibilidad con las normas urbanísticas vigente,
- Exigencia de dotación de aparcamiento y otras infraestructuras,
- Necesidad de disposiciones transitorias para situaciones existentes

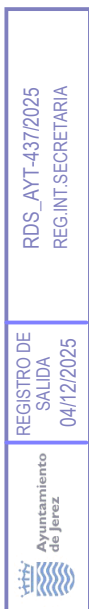
En la segunda alegación se solicita principalmente que se incluya previsiones específicas que permitan el uso turístico en entreplantas consolidadas de locales.

En la tercera alegación se solicita la admisión de viviendas de uso turístico en zonas no consolidadas o en suelo rústico con las condiciones básicas que se establezcan.

La redacción del presente documento, para su aprobación definitiva, incluye las modificaciones necesarias considerando la propuesta, que se eleva a pleno, de resolución de las alegaciones presentada en la fase de información pública, que podemos resumir en la precisión y aclaración de algunos conceptos como la referencia a "edificios plurifamiliares", que debe 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.

Por otra parte se recibe informe de 31 de octubre de 2025 de la Delegación territorial en Cádiz de la Consejería de Turismo al documento aprobado inicialmente. En dicho informe se detecta que la regulación (art. 6.5.3) de las condiciones de los establecimientos para apartamentos turísticos del Grupo conjunto (c.2), cuando regula la admisión de acceso independiente desde la vía pública al conjunto de, al menos, 3 unidades de alojamiento, está realmente refiriéndose a un modelo de establecimiento del Grupo Edificio (c.1), ya que al estar dentro de una parte independiente de un edificio y disponer de entrada propia (un único acceso) debe considerarse "edificio".

Por este motivo, se adecúa la redacción definitiva de la normativa considerando esta apreciación de la Delegación territorial, para que el objetivo de la misma sea coherente con los distintos establecimientos regulados en materia de turismo:



Ayuntamiento de Jerez

- 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, debe referirse a la modalidad edificio y no a la modalidad conjunto. Por tanto debe incluirse que la modalidad edificio/complejo, se admita en planta baja de edificios con uso residencial de tipología plurifamiliar.
- Para la modalidad conjunto debe concretarse 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 debe estar referida a la vía pública o espacio de uso público.



Aprobación por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión ordinaria de fecha
28 de noviembre de 2025, al
particular 4 del orden del día
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 02/12/2025



3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

3.1 OBJETO DE LA INNOVACIÓN

Tal y como se ha expuesto anteriormente, la presente modificación del PGOU tiene por objeto la regulación del "uso hospedaje" y su adecuación a la normativa autonómica en materia de turismo incluyendo en el mismo las viviendas de uso turístico (VUT). Pretendiéndose principalmente clarificar la compatibilidad del uso de alojamiento turístico con el residencial mediante una regulación que atenúe la pérdida del uso residencial y su sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje destinado a proporcionar alojamiento temporal.

Con la nueva regulación en materia de turismo en Andalucía, sobre todo desde la entrada en vigor del Decreto 31/2024, se reconoce de manera amplia la competencia municipal en este ámbito.

3.2 LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO

Lo primero que se pretende con la modificación del PGOU es clarificar en qué uso urbanístico se encuadran las viviendas destinadas a alojamiento turístico así como fijar las condiciones de compatibilidad con el uso residencial. Las viviendas de uso turístico (VUT) responden a las necesidades y fines propios de una actividad económica de ahí que se proponga su regulación dentro del uso terciario, pormenorizadamente uso de hospedaje.

3.2.1 La vivienda de uso turístico como actividad económica (uso terciario)

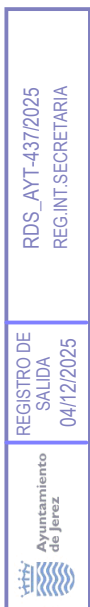
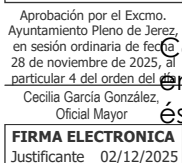
De acuerdo con el apartado 1 del artículo 2 del Decreto 31/2024 "El alojamiento en viviendas de uso turístico será considerado como un servicio turístico y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre y con lo establecido en el presente Decreto".

Y como señala el preámbulo del Decreto 31/2024 "se trata de viviendas no destinadas a su fin primordial, como es el de la residencia, domicilio o la morada, sino inmuebles que se dedican, de forma permanente u ocasional, al desarrollo de una actividad económica consistente en el alojamiento y sus servicios inherentes para clientes de paso en cortas estancias o breves periodos de tiempo" (el subrayado es nuestro).

En palabras de supracitado preámbulo del Decreto 31/2024 "un fenómeno que originariamente se caracterizaba por la puesta en oferta de un recurso turístico por parte de «anfitriones» individuales y de prestación por parte de personas físicas, a título particular, a través de plataformas digitales colaborativas, ha ido evolucionando a la progresiva comercialización y gestión de un servicio turístico de elevada oferta y demanda, conformándose una modalidad más de alojamiento, desarrollado en viviendas a través de profesionales que administran la explotación de inmuebles de diferentes propietarios individuales o de grandes tenedores".

Como indica, asimismo, la exposición de motivos del reciente Decreto-Ley 1/2025: "En este sentido, las VUT dejan de servir a su vocación originaria para dar cobertura a una actividad económica turística, distinta a la morada, durante el periodo de su actividad. Desde este prisma, y por el interés general, el uso residencial o habitacional se caracteriza por su vocación a un destino de alojamiento estable y permanente, y este debe ser compatible con otros usos, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacerlo compatible con el uso turístico, más vinculado a ocio y corta estancia, y por tanto de mayor rotación".

En esta dirección se expresaba el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en su Sentencia 513/2022, de 13 de noviembre de 2023: "La calificación de la VFT como uso terciario viene impuesta por la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y el Decreto 28/2016 y por la naturaleza de la actividad desarrollada en ella, que no es residencial



Ayuntamiento de Jerez

porque no satisface la necesidad de vivienda permanente o estable de los ciudadanos, sino la transitoria o provisional de quien se traslada fuera de su domicilio, prestando un servicio integrado en el tráfico comercial o económico".

En consecuencia, puesto que las VUT constituyen una actividad económica, en la presente modificación del PGOU se propone su ubicación dentro del uso terciario (uso global "d"), pormenorizadamente uso de hospedaje (d4) y no dentro del uso residencial de vivienda (uso global "c") como ha venido sucediendo hasta ahora. Para el PGOU vigente no existían viviendas con fines turísticos sino, simplemente, viviendas.

3.2.2 Necesidad de una regulación

En octubre del año 2018, D. Estanislao Arana García, Catedrático de Derecho Administrativo en la Universidad de Granada, publicaba un estudio sobre el fenómeno de las viviendas de uso turístico ("*La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias*") en la Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica editada por el Instituto Nacional de Administración Pública, nº 10, Octubre 2018), que comenzaba con estas palabras:

"La conocida bajo la expresión «economía colaborativa» como mecanismo para el intercambio de bienes y servicios de carácter no profesional, es el germen de una auténtica revolución que tiene lugar en nuestros días con la generación de nuevas actividades económicas que permite prestar determinados servicios muy demandados por la sociedad y con una enorme aceptación por su parte. Quizás, sean los sectores del transporte y del alojamiento turístico o alquiler vacacional los que más clara y globalmente se están viendo afectados por este fenómeno".

Junto a las ventajas sociales y económicas que reconocía a esta modalidad de explotación turística, el Sr. Arana García apuntaba ya en esa época (hace 7 años) a una serie de externalidades que debieran ser "*amortiguadas o eliminadas por la acción de los poderes públicos*". Como efectos negativos enumeraba los siguientes: a) problemas de competencia desleal con los operadores tradicionales; b) recelos desde la perspectiva fiscal, laboral y de consumidores; c) saturación del espacio urbano; d) restricciones de acceso al mercado inmobiliario; e) deterioro del medio ambiente urbano; f) incremento de las necesidades de dotaciones, infraestructuras y servicios.

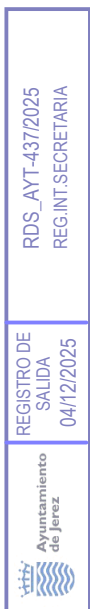
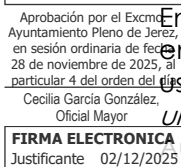
Si en esos años ya se ponía de manifiesto que el interés general que hay detrás de estas nuevas formas de economía reclamaba con urgencia una regulación que tratase de equilibrar los diferentes derechos e intereses públicos y privados en juego, la expansión del fenómeno del alojamiento turístico o de las viviendas de uso turísticos ha desbordado cualquier previsión inicial añadiendo más impactos en términos de contaminación ambiental, de pérdida de identidad de la ciudad, problemas de convivencia cuando las viviendas destinadas al servicio turístico comparten edificios de viviendas colectivas, de afección al derecho de la vivienda, de saturación de los servicios públicos ...

Ya hemos comprobado como las aportaciones recibidas en el periodo de consulta pública previa que inciden en los aspectos mencionados (convivencia, acceso a la vivienda, etc.) coinciden de manera unánime en la necesidad de establecer una regulación local de las VUT.

Ahora bien, la solución a los problemas que hemos sucintamente enumerado no puede pasar, por ejemplo, por la prohibición de este tipo de alojamiento. La prohibición es una medida excesivamente simplista y radical que difícilmente puede justificarse o motivarse como la decisión más adecuada tanto por su necesidad como por su proporción.

3.2.3 Razones imperiosas de interés general

La propuesta que se plantea con la presente modificación del PGOU es proporcionada, dado que no impide la libertad de establecimiento de las empresas, sino que ordena la com-



Ayuntamiento de Jerez

patibilidad de usos en ámbitos concretos, mediante una regulación que establece determinados requisitos y exigencias para su ejercicio.

Dichos requisitos y exigencias encuentran su justificación en la existencia de una «razón imperiosa de interés general». En este sentido el segundo párrafo del apartado 2 del artículo 2 del Decreto 31/2024, proporciona ahora soporte legal a los Ayuntamientos que acuerden establecer limitaciones, motivadamente, a la implantación de nuevas vivienda de uso turístico: "En particular, los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, períodos, áreas o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación" (el subrayado es nuestro).

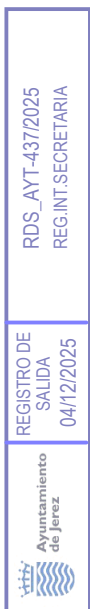
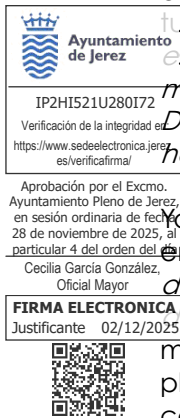
En el apartado 6.1 del novedoso Decreto-Ley 1/2025 añade que, en aquellos municipios en los que concurran "razones imperiosas de interés general, debidamente justificadas y declaradas por sus órganos competentes, y previa justificación de la proporcionalidad de la medida" el uso residencial de una parcela no habilitará por sí mismo la posibilidad de destinar las viviendas al alojamiento turístico, siendo necesario que el planeamiento urbanístico tenga previsto la compatibilidad del uso de alojamiento turístico con el residencial y que se obtenga la licencia o se haya presentado la declaración responsable correspondiente.

A los efectos de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, se entenderá por «Razón imperiosa de interés general»: "razón definida e interpretada la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, limitadas las siguientes: ... la protección del medio ambiente y del entorno urbano, ..." (Artículo 3).

El Tribunal Supremo se ha pronunciado sobre su alcance respecto a la ordenación y regulación de las viviendas de uso turístico. La Sentencia 1550/2020 de 19 noviembre (RC 5958/2019) aborda el recurso interpuesto por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia frente a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco 565/2018 que avalaba el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Bilbao por el que se llevó a cabo la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao, en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico.

La cuestión que se consideró que presentaba interés casacional consistía en determinar el alcance de la potestad de planeamiento de los Ayuntamientos en orden a la regulación del uso de alojamientos turísticos -singularmente viviendas de uso turístico- en los planes generales de ordenación urbana, cuando restringe la libertad de empresa y la libre prestación de servicios por parte de los operadores/propietarios de viviendas destinadas a ese uso turístico.

La aplicación de la Doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea al supuesto planteado por el Ayuntamiento de Bilbao llevó al Tribunal Superior de Justicia del País Vasco a concluir que existen razones de imperiosa necesidad que justifican las limitaciones impuestas a las VUT, razonamientos confirmados posteriormente por el Tribunal Supremo en la mencionada Sentencia 1550/2020, de 19 noviembre. Por un lado, se analizaba la calificación de uso residencial frente al de uso terciario, concluyendo que la calificación de uso residencial es la que da respuesta a las necesidades de vivienda de la sociedad y se dirige en esencia a satisfacer el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, que es ajeno al "uso de las VUT puesto que se dirigen, no a satisfacer el derecho a la vivienda, al que es inherente el carácter estable que caracteriza al domicilio habitual, sino a satisfacer circunstancias necesidades de alojamiento temporal por razones de turismo o vacaciones". Asimismo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco 565/2018 expresaba que estas viviendas destinadas al arrendamiento temporal, ocasional y turístico "puede sustraer del parque residencial previsto por el planificador para dar satisfacción al derecho a la vivienda de los ciudadanos, un número indeterminado de viviendas para destinarlas al alojamiento turístico".



Ayuntamiento de Jerez

Pues bien, la sentencia del Tribunal Supremo reconoce que este tipo de alquileres está produciendo una afectación al derecho a la vivienda, llegando a la conclusión de que tal situación no se puede "dejar en manos del mercado... al libre albedrío de los propietarios de las viviendas... puesto que ello puede poner en peligro el derecho a la vivienda de los ciudadanos, ya sea por la insuficiencia del parque residencial resultante, por el encarecimiento de los arrendamientos con una finalidad residencial".

La consecuencia de todo ello la legitimación -incluso obligación- del planificador urbanístico municipal para "*promover la ordenación urbanística necesaria que concilie la satisfacción del derecho a la vivienda con el destino de determinadas viviendas al alojamiento turístico*".

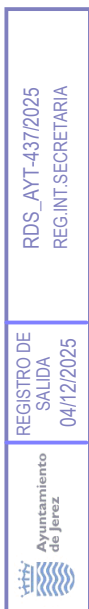
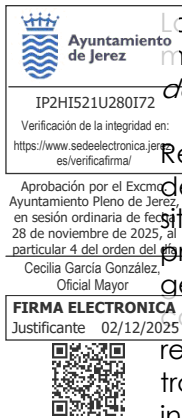
Reconociendo así que las viviendas destinadas al alquiler de corta estancia afectan al derecho de la vivienda de la población, lo que lleva a afirmar al Tribunal Supremo que la situación no puede dejarse a la libre circulación del mercado. En este caso, fue la protección del derecho a una vivienda digna en un entorno adecuado el motivo de interés general que justifica la limitación acordada en el instrumento de planeamiento mediante la calificación de estas viviendas de alojamiento turístico como uso de equipamiento y no residencial. La motivación de intervención administrativa en la actividad económica a través de la potestad de planeamiento debe estar amparada en razones imperiosas de interés general, como ocurrió en ese supuesto con el derecho a la vivienda y la protección del entorno urbano.

Sobre similar cuestión se volvió a pronunciar el Tribunal Supremo, reiterando los argumentos ya expuestos en la sentencia 1550/2020, de 19 de noviembre, en la sentencia 75/2021, de 26 de enero (RC 8090/2019) por la que resuelve el recurso interpuesto frente a la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de fecha 15 de julio de 2019, estimatoria en parte del recurso nº 105/2016, contra el acuerdo del Pleno del Consejo Municipal del Ayuntamiento de Barcelona, de fecha 1 de abril de 2016, por el que se aprobó definitivamente el Plan especial urbanístico para la regulación de las viviendas de uso turístico en la ciudad de Barcelona.

Así pues, son razones imperiosas de interés general que legitiman el establecimiento de "*limitaciones proporcionadas a dicha razón*" la protección de ciertos derechos, como pueden ser la protección del medio ambiente y del entorno urbano y el derecho a una vivienda digna recogido en el artículo 47 de la Constitución Española. La presente modificación del PGOU compatibiliza el interés de los propietarios por obtener un rendimiento económico de sus bienes inmuebles más allá del propio de su destino de vivienda, con otros intereses:

- La protección del entorno urbano: La pérdida de identidad de la ciudad que se manifiesta fundamentalmente en los centros históricos aunque no es un asunto exclusivo de dichos centros. La merma de los residentes de dichas zonas con la consiguiente pérdida de identidad de los barrios tradicionales o la sustitución del comercio tradicional por franquicias impersonales al servicio de los visitantes.
- La protección del medio ambiente: Hacer frente a la contaminación ambiental, derivada del incremento de residuos, consumo de agua y fundamentalmente contaminación acústica.
- El derecho a la vivienda: La afección de las viviendas de uso turístico al derecho a la vivienda: ya que muchos propietarios están optando por este tipo de arrendamiento frente al alquiler para vivienda habitual. Ello está provocando un aumento del precio de la vivienda, tanto en propiedad, pero fundamentalmente en alquiler, lo que, en muchos casos, hace imposible acceder a una vivienda en determinadas zonas de la ciudad.

No cabe duda de que la protección del derecho a una vivienda digna y adecuada, la protección del medio ambiente y del entorno urbano y tradicional de las ciudades constituyen razones de interés que permiten establecer límites al libre acceso a la actividad



Ayuntamiento de Jerez

económica y la libre competencia. La afección al uso principal residencial existente en un edificio debido a la implantación de una actividad terciaria justifica las limitaciones de la actividad económica que se proponen en la presente modificación del PGOU.

3.2.4 Integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación

El siguiente paso es establecer cuáles son los requisitos técnicos y condiciones de ordenación "urbanística" que deben cumplir los inmuebles que, diseñados originalmente para uso residencial, comparten espacio con viviendas destinadas a un uso turístico. Se trata de buscar la regulación más adecuada para que todos los derechos e intereses que intervienen en el proceso puedan verse equilibrados.

De nuevo acudimos a la exposición de motivos del Decreto-Ley 1/2025: *"Las tendencias actuales y la frecuente convivencia entre los usos residenciales y turísticos deben ser armonizados especialmente en las grandes ciudades, de forma imprescindible y urgente, mediante una ordenación urbanística llamada a anticiparse a los acontecimientos para sujetarlos a una planificación previamente establecida con racionalidad"*.

La actividad de VUT, considerado su uso terciario (d4 "Hospedaje"), presenta una incidencia directa en el edificio donde se sitúa.

En cuanto a su funcionamiento efectivo, dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de confluencia de público ajeno a la población residente en un edificio plurifamiliar (uso público), así como de los horarios en que se desarrolla la actividad, por similitud su acción asemeja sus condiciones a las definidas en el grupo 1 del d3. *"Oficinas y Servicios privados de interés público"* según el PGOU vigente:

"d3. Oficinas y servicios privados de interés público"

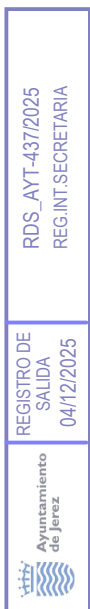
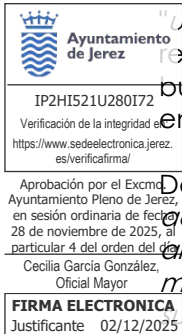
Las actividades que conlleven la atención al público en sus instalaciones (grupo 1 de la clasificación), se admitirán sólo en planta baja y sótano en edificación residencial, o en cualquier posición para edificio exclusivo o distinto al residencial. Se exceptúan los centros hospitalarios privados con internamiento, guarderías que se localizarán en edificio exclusivo para zonas residenciales. (...)".

Por tanto la presente modificación del PGOU resulta plenamente coherente con su regulación actual. En el supuesto descrito la localización solo es admisible en planta baja en edificación de uso residencial, puesto que la actividad presenta un horario continuo, superior a la limitación establecida para otros tipos que precisan que ésta se realice exclusivamente en horario diurno y vespertino (desde las 07:00 a las 23:00 horas).

La actividad con origen en las VUT (actividad económica) no se sujeta a una franja horaria, por su propia naturaleza. El apartado 4 del artículo 7 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos, modificado por el Decreto 31/2024, dice así: *"4. La persona usuaria de la vivienda tendrá derecho a su ocupación desde las 15 horas del primer día del periodo contratado hasta las 11:00 horas del día señalado como fecha de salida, pudiendo acordarse individualmente un régimen diferente. (...)"*. Y el breve periodo de tiempo de *"no ocupación"* es empleado por el propietario/promotor para acometer las labores de limpieza y reposición por lo que resulta una evidencia que la actividad económica se desarrolla sin limitación de horario.

Ya hemos visto en la consulta pública previa como preocupa especialmente la incidencia de las VUT en la tranquilidad y el descanso de los vecinos. Conflictos de convivencia por las diferencias de horarios entre los residentes y visitantes, así como por el mal uso de las zonas comunes, y por la inseguridad que provoca en los vecinos el trasiego continuo de turistas. Las diferencias entre los hábitos y costumbres de los residentes y los propios de quien disfruta del inmueble como turista.

Para evitar las transformaciones producidas por la implantación de determinados usos no acordes con el carácter residencial cualificado, el esfuerzo principal de la presente



Ayuntamiento de Jerez

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.

3.3 LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Tal y como se ha expuesto, el Decreto 31/2024 modificó el artículo 9 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, proponiendo una nueva regulación de los establecimientos de apartamentos turísticos, a la que el vigente PGOU debe adaptarse, partiendo de la clasificación legal en dos grupos: Edificios/complejos y Conjuntos.

Anteriormente, la Modificación Puntual de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez de la frontera relativa a cuestiones de normativa urbanística, aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación el 30 de mayo de 2014, incluyó dentro del uso hospedaje (apartado d4, del artículo 6.5.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU) la regulación de los apartamentos turísticos.

En aquella ocasión la Modificación de PGOU contempló el "*apartamento turístico*" a que hacía referencia la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, incluyendo su definición dentro del uso hospedaje del PGOU, así como la regulación de su localización y de su implantación, en el artículo 6.5.2. Dicha regulación se hizo de modo genérico, para posibilitar la implantación del nuevo modelo de apartamento turístico establecido en la legislación autonómica, el cual ha sido objeto de sucesivas modificaciones hasta su actual regulación tras la última modificación llevada a cabo por el Decreto 31/2024. En aquel momento se consideró oportuno la compatibilidad con el uso residencial en las mismas condiciones.

Sin embargo, la evolución del modelo y su clara consideración como actividad económica, ha motivado la necesidad de regular su compatibilidad, en coherencia con las limitaciones que el mismo PGOU establece para otras actividades económicas que se desarrollan de forma compatible con el uso residencial.

Se propone con la modificación del PGOU una nueva regulación de los establecimientos de apartamentos turísticos, partiendo de la clasificación legal, establecida en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, modificado por el Decreto 31/2024, que diferencia dos grupos: Edificios/complejos (pudiendo adoptar la denominación de "*edificio de apartamentos turísticos*" o "*complejo de apartamentos turísticos*" en el caso de varios edificios) y Conjuntos.

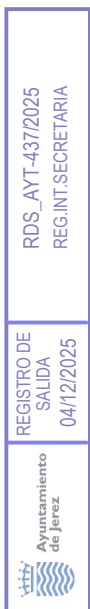
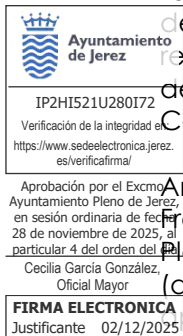
La modificación que se propone afectará singularmente a los apartamentos turísticos en la modalidad de establecimientos conjuntos en los que se plantean problemas similares a las viviendas de uso turístico desde la perspectiva de la convivencia entre residentes y turistas.

3.4 EL USO HOSPEDAJE

Respecto a la actual normativa sectorial en materia de establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros y campamentos de turismo), la regulación establecida actualmente en el PGOU sobre el uso "*hospedaje*" presenta algunas discordancias.

En el vigente PGOU encontramos referencias al derogado Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros hoy sustituido por el Decreto-Ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, que ha incorporado una nueva clasificación de los grupos de establecimientos hosteleros.

Por otra parte, en virtud del citado Decreto-Ley 13/2020, de 18 de mayo, debe considerarse excluida de la ordenación de los establecimientos hoteleros a las residencias de estudiantes y los colegios mayores que desarrollen una finalidad educativa, así como los albergues,



Ayuntamiento de Jerez

centros o cualquier otro establecimiento similar para contingentes particulares cuando desarrollen una finalidad social, recogida en su norma sectorial.

Puesto que la presente modificación de PGOU de Jerez de la Frontera se propone adecuar el uso de hospedaje a la regulación en materia de turismo resulta pertinente, también en el plano terminológico, adaptarlo a la normativa existente.

3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA

La regulación del uso hospedaje se desarrolla en las normas urbanísticas del PGOU, concretamente en el artículo 6.5.1 se desarrolla la definición y clasificación general de los usos de servicios terciarios, entre los que se encuentra el uso hospedaje reconocido como uso d4.

Posteriormente en los artículos 6.5.2 se desarrolla la localización y compatibilización de los usos terciarios y en el artículo 6.5.3 las condiciones de los establecimientos de los usos terciarios, entre los que se regula estas determinaciones para el uso d4 hospedaje.

Por otra parte, dado que se estima necesario diferenciar claramente entre el uso residencial de la vivienda, y el uso de actividad económica de la vivienda de uso turístico, se propone la modificación del artículo 6.4.1, donde se establece la definición y clasificación general de uso residencial de vivienda, para aclarar la diferencia entre unas y otras.

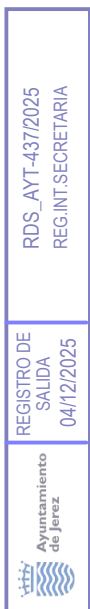
3.5.1 Aspectos generales:

Como aspectos generales, se proponen las siguientes modificaciones:

- Actualizar las distintas modalidades de uso hospedaje, recogidas en el artículo 6.5.1, adaptándolas a la actual normativa en materia de turismo, incluyendo las VUT:
 - a) Establecimientos hoteleros
 - b) Campamentos de Turismo
 - c) Apartamentos turísticos
 - d) Viviendas de uso turístico.
- Aclarar que todos los establecimientos de todos los grupos hospedaje deberán cumplir las normas de aplicación, en especial Código Técnico, accesibilidad, PGOU y normas sectoriales.
- Aclarar la necesidad de posicionar las unidades de alojamiento de cualquier establecimiento por encima de la rasante del terreno.
- Dadas las continuas referencias que se hace en las normas urbanísticas, se considera oportuno aclarar en el artículo 6.5.1 qué se considera "*edificio de uso residencial*" y qué se considera "*edificio de uso no residencial*".
 - El "*edificio con uso residencial*": aquel que en zona con uso global residencial (zonas de ordenanzas de uso residencial), incluye una o más viviendas, sin perjuicio de los usos compatibles que integre.
 - El "*edificio con uso distinto al uso residencial*": aquel que, en zona con uso global residencial (zonas de ordenanzas de uso residencial), incluye usos compatibles al residencial pero no incluye ninguna vivienda.

3.5.2 Respecto a los Establecimientos hoteleros

Se define y aclara sus modalidades conforme a la legislación en materia de turismo.



Ayuntamiento de Jerez

Actualizando la derogada legislación a que hacía referencia el vigente PGOU. Se incluye su clasificación en cinco tipos: hoteles, hoteles-apartamentos, hostales, pensiones y albergues turísticos.

Se propone regular la clasificación y la categoría de los establecimientos hoteleros conforme a las determinadas por la normativa vigente en materia de turismo, evitando mención concreta a legislación que pueda ser objeto de modificación.

Se aclara su posibilidad de localización en cualquier zona, pero siempre en edificio exclusivo o distinto al de uso residencial.

Se aclara la exclusión de la clasificación del establecimiento hotelero de las residencias de estudiantes y los colegios mayores que desarrollen una finalidad educativa, así como los albergues, centros o cualquier otro establecimiento similar para contingentes particulares cuando desarrollen una finalidad social, recogida en su norma sectorial.

5.3 Respecto a los campamentos de turismo

Se propone, en el artículo 6.5.1, definir su clasificación conforme establece actualmente la legislación en materia de turismo. Es decir, su clasificación en:

- Campings (b.1)
- Áreas de pernocta de autocaravanas (b.2)

3.5.4 Respecto a los apartamentos turísticos:

Se propone su clasificación conforme establece actualmente la legislación en materia de turismo. Es decir, su clasificación en:

- Edificios/Complejos (c.1):

Por coherencia con la regulación en materia de turismo, se propone aclarar que los establecimientos edificios o complejos se admitirán en las mismas condiciones que los establecimientos hoteleros; así como en planta baja de edificios con uso residencial de tipología plurifamiliar.

- Conjuntos (c.2):

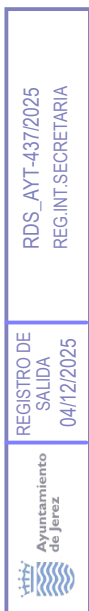
Al tratarse de establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos, en los que se presta el servicio de alojamiento turístico bajo unidad de explotación, se propone una regulación desde la perspectiva de la convivencia entre residentes y turistas.

- Se propone aclarar su admisión únicamente en zona de uso global residencial (zonas de ordenanzas de uso residencial).
- En edificios "con uso distinto al uso residencial", donde el edificio se haya destinado a otros usos compatibles, se considera que los establecimientos conjuntos podrán situarse en cualquier posición.
- 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.
- En parcelas que constituyan una sola finca, podrá admitirse una vivienda y, como uso compatible, apartamentos turísticos grupo c.2-Conjunto en cualquier posición y compartiendo acceso y zonas comunes con la vivienda, siempre que se mantenga



Aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión ordinaria de fecha 28 de noviembre de 2025, al particular 4 del orden del día.

Cecilia García González, Oficial Mayor



una única finca en la parcela, no siendo admisible por tanto la división o segregación de la misma conforme al artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU).

- Se propone aclarar que las unidades de alojamiento en la modalidad Conjunto que se sitúen en "*edificios de uso residencial*" tendrán las dimensiones y condiciones mínimas exigibles a las viviendas conforme a lo dispuesto en las Normas del PGOU y, en consecuencia, deberán cumplir las determinaciones previstas en los artículos 6.4.2 a 6.4.6.
- Para evitar una fragmentación excesiva de la actividad y en coherencia con la regulación de las viviendas y de sus usos complementarios, no se admitirán accesos independientes a las unidades de alojamiento directamente desde la vía pública o espacio de uso público.



IP2HI521U280172

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobación por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión ordinaria de fecha
28 de noviembre de 2025, al
particular 4 del orden del día

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 02/12/2025



5.5 Respecto a las viviendas de uso turístico

- Se propone la creación del nuevo uso "*viviendas de uso turístico*" dentro del uso hospedaje, regulado en el apartado d4 del artículo 6.5.1, ya que serán viviendas donde se ofrece el servicio de alojamiento turístico y por tanto deberán cumplir con las prescripciones de la normativa vigente en materia de turismo.
- Se aclara, que al ser necesariamente viviendas, solo podrán admitirse en edificios que permitan un uso residencial
- Al tratarse de una actividad económica y en coherencia con las compatibilidades establecidas para otros uso el vigente PGOU, y teniendo en cuenta la perspectiva de la convivencia entre residentes y turistas se propone que, en edificios de tipología plurifamiliar, solo se admita en viviendas situadas en planta baja.
- En parcelas que constituyan una sola finca, se propone la posibilidad de admitirse una vivienda y, como uso compatible, un máximo de 2 viviendas de uso turístico en cualquier posición y compartiendo acceso y zonas comunes con la vivienda, siempre que se mantenga una única finca en la parcela, no siendo admisible por tanto la división o segregación de la misma conforme al artículo 26.2 del TRLSRU.
- Al tratarse de viviendas que alteran su uso, las mismas deberán tener la consideración de vivienda conforme a lo dispuesto en las normas del PGOU y, en consecuencia, deberán cumplir las determinaciones previstas en los artículos 6.4.2 a 6.4.6, así como cumplir los requisitos sustantivos y de habitabilidad que establece la legislación en materia de turismo para las VUT.
- En relación al cumplimiento de la normativa de accesibilidad se exigirán las mismas condiciones que las reguladas para establecimientos destinados a uso de hospedaje.
- Para la utilización como vivienda de uso turístico se aclara que será necesaria la legalización del cambio de uso a vivienda de uso turístico (hospedaje).

3.6 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El apartado 2 del artículo 6 del Decreto-ley 1/2025 presenta el siguiente tenor:

"2. Conforme a lo previsto en la normativa urbanística, el ayuntamiento, durante la tramitación del instrumento que contenga la ordenación urbanística referida en el apartado anterior, podrá acordar la suspensión de las licencias y declaraciones responsables de viviendas de uso turístico, ya sea para la totalidad del término municipal o para zonas o tipologías de edificación concretas, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha medida. Excepcionalmente, por razones imperiosas de interés

Ayuntamiento de Jerez

general esta medida podrá adoptarse, antes de la aprobación inicial, en el acuerdo que inicie el procedimiento de elaboración del instrumento de ordenación urbanística, con un plazo máximo de suspensión de tres años. Los acuerdos de suspensión se notificarán a la Consejería competente en materia de turismo a los efectos que correspondan en el registro de turismo de Andalucía".

El precepto nos recuerda que conforme a lo previsto en la normativa urbanística, los ayuntamientos, durante la tramitación del instrumento de ordenación urbanística, podrán acordar la suspensión de las "licencias y declaraciones responsables de viviendas de uso turístico". Dicho acuerdo se notificará a la Consejería competente en materia de turismo en relación con el acceso al Registro de Turismo de Andalucía.

El Decreto-Ley 1/2025 incluso da un paso más en esta dirección permitiendo que, excepcionalmente, se acuerde la suspensión incluso antes de adoptar el acuerdo de aprobación inicial. Lo que se justifica en la exposición de motivos en estos términos:

"Para garantizar la efectiva implantación de estas normas en aquellos municipios que manifiestan una tensión entre los usos residenciales y turísticos que, sumada otras circunstancias, dificulta el acceso de la población a una vivienda asequible, se habilita a los ayuntamientos a que, de manera excepcional por razones imperiosas de interés general, puedan suspender las autorizaciones de nuevas VUT desde el momento en el que se acuerde la elaboración del instrumento de ordenación urbanística correspondiente, antes de su aprobación inicial, que es el momento que establece la legislación urbanística para ejercer esta potestad con carácter general, evitando con ello las consecuencias negativas de un posible «efecto llamada» en aquellas zonas en las que se vayan a establecer condiciones o limitaciones a la implantación de nuevas VUT".

Obviamente, tal justificación y con mayor motivo, se puede aplicar al acuerdo de suspensión coincidente con la aprobación inicial de la modificación del instrumento de ordenación urbanística.

Respecto a la normativa urbanística *strictu sensu*, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 78.2 de la LISTA y artículo 103 del RGL, que establecen que, con el acuerdo de aprobación inicial se "acordará la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión" lo que afectará a aquellas determinaciones que se plantean en el presente instrumento y que resultan 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. Fuera de estos límites sustanciales y temporales subsiste el derecho de los particulares y el deber de la administración de resolver las licencias solicitadas.

Queda suficientemente acreditada la justificación y proporcionalidad de esta medida cautelar en las razones de imperiosa necesidad que se vienen exponiendo, en las consecuencias negativas de un posible «efecto llamada» y en el respeto de las determinaciones que se regulan por el nuevo planeamiento para evitar el nacimiento de situaciones que impidan en la práctica la reforma normativa pretendida.

La finalidad de la suspensión ha sido perfilada por la Doctrina y la jurisprudencia. Entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de abril de 1997 (RJ 3918) que nos recuerda que "Se trata en definitiva de una medida cautelar que persigue el impedir la realización de obras que puedan resultar contrarias o incompatibles con el nuevo planeamiento proyectado. Con ello se intenta lograr la efectiva satisfacción de los intereses generales que siempre ha de servir la Administración Pública - art. 103.1 C.E.- y específicamente en su actividad de ordenación urbanística del territorio, intereses cuyo logro se vería frustrado, si se autorizaran durante el periodo de formación y trámite de los Planes urbanísticos, obras y actividades contrarias o incompatibles con el ya inminente nuevo planeamiento" (el subrayado es nuestro).



Aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión ordinaria de fecha 28 de noviembre de 2025, al particular 4 del orden del día.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 02/12/2025



RDS_AYT-437/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
04/12/2025



Ayuntamiento de Jerez

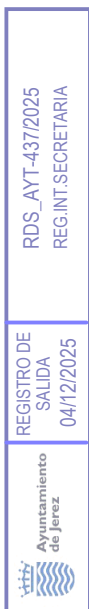
Igualmente, la suspensión del otorgamiento de licencias no se ciñe a las licencias puramente urbanísticas. La Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de junio de 1984 confirma que las licencias de "apertura" se pueden denegar por «razones de urbanismo» debiéndose aplicar la norma definitivamente aprobada. En efecto, los aspectos urbanísticos interfieren en la tramitación de las licencias de actividad y en este mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 julio 1989, concluye que "la denegación de la licencia puede fundamentarse en razones urbanísticas que corresponde apreciar y valorar al Ayuntamiento, así como que el régimen de suspensión del otorgamiento de licencias que estamos comentando afecta también a este tipo de licencias que no son urbanísticas".

De conformidad con la Doctrina del Tribunal Supremo al acuerdo de suspensión de licencias debe aplicarse el régimen de impugnación propio de las disposiciones administrativas generales.



Aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión ordinaria de fecha 28 de noviembre de 2025, al particular 4 del orden del día

Cecilia García González,
Oficial Mayor



Ayuntamiento de Jerez

4. MEMORIA ECONÓMICA

El RGL establece en su artículo 85 la necesidad de incluir, en función del alcance y la naturaleza de los instrumentos de ordenación urbanística una *"Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo."*

La presente modificación de PGOU no se incluye entre ninguno de los supuestos anteriormente mencionados, por no tener afección alguna sobre las arcas municipales, ni tratarse de transformación urbanística alguna del espacio urbano. Por tanto, no se hace necesario incluir ni informe de sostenibilidad urbanística ni estudio económico financiero.

Respecto al cumplimiento del apartado 5 del artículo 22 del TRLSRU, la presente modificación del PGOU es meramente normativa sin que suponga transformaciones físicas del medio urbano, por lo que no se hace necesario incluir memoria de viabilidad económica.

Departamento de Planeamiento
Ayuntamiento de Jerez

Noviembre de 2025

RDS_AYT-437/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
04/12/2025

Ayuntamiento
de Jerez



Ayuntamiento
de Jerez

IP2HI521U280172

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobación por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión ordinaria de fecha
28 de noviembre de 2025, al
particular 4 del orden del día
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 02/12/2025



NORMATIVA URBANÍSTICA

RDS_AYT-437/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
04/12/2025



Ayuntamiento
de Jerez



Ayuntamiento
de Jerez

IP2HI521U280172

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobación por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión ordinaria de fecha
28 de noviembre de 2025, al
particular 4 del orden del día
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 02/12/2025



RDS_AYT-437/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
04/12/2025



Ayuntamiento
de Jerez

Ayuntamiento de Jerez

NORMATIVA URBANÍSTICA.

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, supone la modificación del artículo 6.4.1, del apartado d4 del artículo 6.5.1, del apartado d4 del artículo 6.5.2 y del apartado d4 del artículo 6.5.3, de las normas urbanísticas, con el siguiente tenor literal:

NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU MODIFICADA:

Art. 6.4.1. Definición y clasificación general.

1. Se entiende por uso residencial de vivienda el que tiene por finalidad exclusiva o principal el alojamiento o residencia permanente de las personas que constituyen una unidad autónoma familiar o de convivencia.

2. Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella.

3. El uso global residencial de vivienda comprende, como usos pormenorizados tipológica y jurídicamente diferentes, los siguientes grupos:

Grupo I. Residencial Unifamiliar: Se entiende como tal a la edificación destinada a vivienda, según se define en las "Normas Generales de la Edificación", y se regula convenientemente en estas Normas Urbanísticas tanto en dicho Título, como en el de "Normas Particulares del Suelo Urbano".

Dentro de este grupo aparecen las tipologías de Unifamiliar entre Medianeras (C), Unifamiliar en Hilera (D), Unifamiliar Aislada y Pareada (E).

Grupo II. Residencial Plurifamiliar: Es la edificación o edificaciones destinadas a varias viviendas, según se define en las "Normas Generales de la Edificación", y se regula convenientemente en estas Normas Urbanísticas tanto en dicho Título, como en el de "Normas Particulares del Suelo Urbano".

Dentro de este grupo aparecen las tipologías de Edificio de Viviendas entre medianeras (F1), Bloque Aislado (F2) y Edificio de Viviendas con patio de manzana (F3).

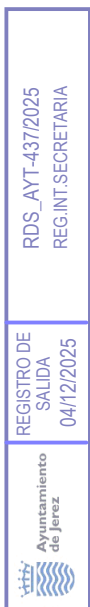
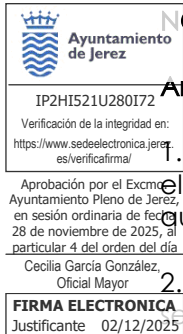
4. A su vez, cualquiera de los dos grupos anteriores podrá venir calificado, como uso pormenorizado, condicionante y excluyente, con las condiciones jurídico-económicas de viviendas de Protección Oficial, de promoción pública o privada, debiendo desarrollarse en el Sector o Área de Reforma Interior este uso pormenorizado en la proporción establecida en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.

5. La vivienda de uso turístico supone la implantación de un servicio terciario de hospedaje, incluido en el uso Global "d", uso pormenorizado d4.d), por lo que serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas para el uso de hospedaje y para el resto de condiciones deberán cumplirse las particulares del uso residencial.

6. A los efectos de las presentes Normas se distingue entre:

El "edificio con uso residencial": aquel que, en zona con uso global residencial (zonas de ordenanzas de uso residencial), incluye una o más viviendas, sin perjuicio de los usos compatibles que integre.

El "edificio con uso distinto al uso residencial": aquel que, en zona con uso global residencial (zonas de ordenanzas de uso residencial), incluye usos compatibles al residencial pero no incluye ninguna vivienda.



Ayuntamiento de Jerez

Art. 6.5.1. Definición y clasificación general

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la presentación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, servicios de hostelería y ocio, comercio al por menor en sus distintas formas, servicios administrativos, burocráticos y financieros, así como despachos profesionales, asesorías, consultas y servicios personales análogos.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- a1. Hostelería y Esparcimiento
- a2. Comercio
- a3. Oficinas y Servicios privados de interés público
- a4. Hospedaje
- a5. Recreativo

La definición y clasificación para cada uno estos usos pormenorizados se detallan a continuación:
(...)

d4. Hospedaje

Es el uso de servicio terciario que tiene como finalidad proporcionar alojamiento temporal a las personas. En atención a lo establecido en la normativa vigente en materia de turismo y a los efectos de la aplicación de las presentes Normas, el uso de hospedaje comprende los siguientes grupos:

a. Establecimientos hoteleros: Se clasifican en cinco tipos: hoteles, hoteles-apartamentos, hostales, pensiones y albergues turísticos. La clasificación y la categoría de los establecimientos hoteleros vendrán determinadas por la normativa vigente en materia de turismo.

Se excluyen de esta clasificación las residencias de estudiantes y los colegios mayores que desarrollen una finalidad educativa, así como los albergues, centros o cualquier otro establecimiento similar para contingentes particulares cuando desarrollen una finalidad social, recogida en su norma sectorial. Estos establecimientos quedarán sometidos a las presentes Normas en caso de ofertar, inclusive de forma temporal, el servicio de alojamiento al público en general.

b. Campamentos de turismo: Regulados por la normativa autonómica vigente en materia de turismo. Se clasifican en dos grupos: b.1-Campings y b.2-Áreas de pernocta de autocaravanas.

c. Apartamentos Turísticos: Establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento, regulados por la normativa sectorial y por las presentes Normas. Estos se clasifican en dos grupos: c.1-Edificios/Complejos y c.2- Conjuntos.

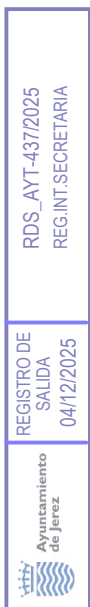
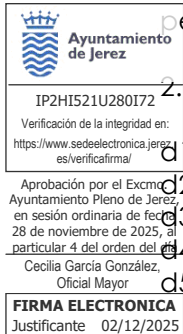
d. Viviendas de uso turístico: Viviendas donde se ofrece el servicio de alojamiento turístico y por tanto deberán cumplir con las prescripciones de la normativa vigente en materia de turismo.

Art. 6.5.2. Localización y compatibilización de los usos terciarios.

(...)

d4. Hospedaje

Las unidades de alojamiento de cualquiera de los grupos del uso hospedaje, no podrán situarse en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.



Ayuntamiento de Jerez

Establecimientos hoteleros: podrán situarse en cualquier zona, pero siempre en edificio exclusivo o edificio con uso distinto al uso residencial, sin perjuicio de las normas particulares de cada zona.

Campamentos de turismo: se admitirán en el suelo no urbanizable con las limitaciones que se imponga por sus normas particulares.

Apartamentos turísticos grupo c.1 - Edificios/Complejos: Se admitirán en las mismas condiciones que los establecimientos hoteleros; así como en planta baja de edificios con uso residencial de tipología plurifamiliar.

Apartamentos turísticos grupo c.2 - Conjunto: Solo se admitirán en suelo con uso global residencial (zonas de ordenanzas de uso residencial).

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.

En edificio con uso distinto al uso residencial se admitirán en cualquier posición.

En parcelas que constituyan una sola finca, podrá admitirse una vivienda y, como uso compatible, apartamentos turísticos grupo c.2-Conjunto en cualquier posición y compartiendo acceso y zonas comunes con la vivienda, siempre que se mantenga una única finca en la parcela, no siendo admisible por tanto la división o segregación de la misma conforme al artículo 26.2 del artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Viviendas de uso turístico: Solo podrán admitirse en edificios que permitan un uso residencial.

En edificios de tipología plurifamiliar solo podrán admitirse en viviendas situadas en planta baja.

En parcelas que constituyan una sola finca, podrá admitirse una vivienda y, como uso compatible, un máximo de 2 viviendas de uso turístico en cualquier posición y compartiendo acceso y zonas comunes con la vivienda, siempre que se mantenga una única finca en la parcela, no siendo admisible por tanto la división o segregación de la misma conforme al artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 6.5.3 Condiciones de los establecimientos de los usos terciarios.
(...)

d4. Hospedaje

Los establecimientos hoteleros, los campamentos de turismo, los apartamentos turísticos, así como las viviendas de uso turístico, deberán ajustarse a las presentes Normas, al ordenamiento de obligado cumplimiento que les resulte de aplicación (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprobatorio del Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o posteriores que las modifiquen, y demás normativa), y a la normativa sectorial según el uso que les resulte de aplicación.

En la finca o fincas sobre las que se desarrollen los establecimientos de hospedaje, que se constituyan en una unidad funcional y de gestión, no será admisible ninguna división o



Aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión ordinaria de fecha 28 de noviembre de 2025, al particular 4 del orden del día.

Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 02/12/2025



RDS_AYT-437/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
04/12/2025



Ayuntamiento de Jerez

segregación conforme al artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Particularmente, los apartamentos turísticos grupo c.2 - Conjunto, cumplirán las siguientes determinaciones:

a) Las unidades de alojamiento en la modalidad Conjunto que se sitúen en edificios de uso residencial tendrán las dimensiones y condiciones mínimas exigibles a las viviendas, reguladas en las presentes Normas y, en consecuencia, deberán cumplir entre otras las determinaciones previstas en los artículos 6.4.2 a 6.4.6.

b) No se admitirán accesos independientes a las unidades de alojamiento directamente desde la vía pública o espacio de uso público.

Particularmente las viviendas de uso turístico deberán cumplir las siguientes determinaciones:

Tener la consideración de vivienda conforme a lo dispuesto en las presentes Normas y, en consecuencia, deberán cumplir entre otras las determinaciones previstas en los artículos 6.4.2 a 6.4.6.

b) Cumplir los requisitos sustantivos y de habitabilidad que establece la legislación en materia de turismo para las viviendas de uso turístico.

c) En relación al cumplimiento de la normativa de accesibilidad se exigirán las mismas condiciones que las reguladas para establecimientos destinados a uso de hospedaje.

d) Para la utilización como vivienda de uso turístico es necesaria la legalización del cambio de uso a vivienda de uso turístico (hospedaje).



Aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión ordinaria de fecha 28 de noviembre de 2025, al particular 4 del orden del día.
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 02/12/2025





Ayuntamiento
de Jerez


IP2HI521U280172

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobación por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión ordinaria de fecha
28 de noviembre de 2025, al
particular 4 del orden del día
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 02/12/2025



RESUMEN EJECUTIVO

RDS_AYT-437/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
04/12/2025



Ayuntamiento
de Jerez



Ayuntamiento
de Jerez

IP2HI521U280172

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobación por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión ordinaria de fecha
28 de noviembre de 2025, al
particular 4 del orden del día
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 02/12/2025



RDS_AYT-437/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
04/12/2025



Ayuntamiento
de Jerez

Ayuntamiento de Jerez

RESUMEN EJECUTIVO

El presente Resumen Ejecutivo se redacta en cumplimiento del artículo 85.1.e) del RGL, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente (artículo 25.3 del TRLSRU), al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Es interés del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, la redacción y tramitación de una Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera con el objeto de adecuar la normativa respecto al uso de hospedaje conforme a la regulación en materia de turismo", especialmente tras la entrada en vigor del Decreto 31/2024. La propuesta incluye la regulación desde el punto de vista urbanístico de las VUT, así como la actualización normativa respecto a los "*establecimientos de apartamentos turísticos*".

OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PGOU

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez tiene por objeto la regulación del "*uso hospedaje*" y su adecuación a la normativa autonómica en materia de turismo, particularmente la incardinación en el mismo de las VUT. Pretendiéndose principalmente clarificar la compatibilidad del uso de alojamiento turístico con el residencial mediante una regulación que atenúe la pérdida del uso residencial y su sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje destinado a proporcionar alojamiento temporal. La modificación que se propone afectará singularmente a los apartamentos turísticos clasificados en el grupo "*conjuntos*" en los que se plantean situaciones similares a las que provocan las viviendas con uso turístico. Así mismo se propone adaptar la regulación del PGOU sobre el uso "*hospedaje*" a la actual normativa sectorial en materia de establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros y campamentos de turismo) en aras de garantizar mayor seguridad jurídica.

Con la nueva regulación en materia de turismo en Andalucía, sobre todo desde la entrada en vigor del Decreto 31/2024, se reconoce de manera amplia la competencia municipal en éste ámbito.

Respecto a las viviendas de uso turístico:

Se pretende clarificar en qué uso urbanístico se encuadran las viviendas destinadas a alojamiento turístico así como fijar las condiciones de compatibilidad con el uso residencial. Las VUT responden a las necesidades y fines propios de una actividad económica de ahí que se proponga que las viviendas de uso turístico se ubiquen dentro del uso terciario (uso global "d"), pormenorizadamente uso de hospedaje (d4) y no dentro del uso residencial de vivienda (uso global "c") como ha venido sucediendo hasta ahora.

La actividad de VUT, considerado su uso terciario (d4 "*Hospedaje*"), en relación con la afluencia de público ajeno a los residentes en el edificio así como de los horarios en que se desarrolla la actividad, asemeja sus condiciones a las definidas en el grupo 1 del d3. "*Oficinas y Servicios privados de interés público*" según el PGOU vigente, cuya localización es admisible en planta baja en edificación de uso residencial.

Respecto a los apartamentos turísticos:

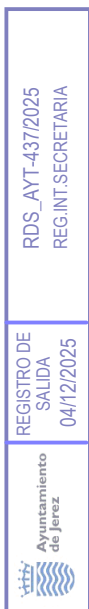
El Decreto 31/2024 que modificó el artículo 9 del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, propone una nueva regulación de los establecimientos de apartamentos turísticos, a la que el vigente PGOU debe adaptarse, partiendo de la clasificación legal en dos grupos: Edificios/complejos (pudiendo adoptar la denominación de "*edificio de apartamentos turísticos*" o "*complejo de apartamentos turísticos*" en el caso de varios edificios) y Conjuntos.

La modificación afectará singularmente a los apartamentos turísticos en la modalidad de establecimientos conjuntos, en los que se plantean situaciones similares a las provocan las VUT.



Aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión ordinaria de fecha 28 de noviembre de 2025, al particular 4 del orden del día

Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA Justificante 02/12/2025



Ayuntamiento de Jerez

Respecto al uso hospedaje:

Respecto a la actual normativa sectorial en materia de establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros y campamentos de turismo), la modificación propuesta actualiza la regulación establecida en el PGOU sobre el uso "*hospedaje*" que se encuentra desfasada.

Se excluye de la ordenación de los establecimientos hoteleros a las residencias de estudiantes y los colegios mayores que desarrollen una finalidad educativa, así como los albergues, centros o cualquier otro establecimiento similar para contingentes particulares cuando desarrollen una finalidad social, recogida en su norma sectorial.

NORMATIVA URBANÍSTICA

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", supone la modificación del artículo 6.4.1, del apartado d4 del artículo 6.5.1, del apartado d4 del artículo 6.5.2 y del apartado d4 del artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas.

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

En cumplimiento del artículo 78.2 de la LISTA, el acuerdo de aprobación inicial de la presente modificación de PGOU podrá acordar la suspensión, por el plazo máximo de tres años, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión.

El mismo apartado 2 del artículo 6 del Decreto-Ley 1/2025 admite que excepcionalmente, se acuerde la suspensión incluso antes de adoptar el acuerdo de aprobación inicial.

En este caso, en el documento se acredita la justificación y proporcionalidad de esta medida cautelar, en las razones de imperiosa necesidad que se exponen: la protección del medio ambiente y del entorno urbano y el derecho a una vivienda recogido en el artículo 47 de la Constitución Española. Así como en las consecuencias negativas de un posible «efecto llamada» y en el respeto de las determinaciones que se regulan por el nuevo planeamiento para evitar el nacimiento de situaciones que impidan en la práctica la reforma normativa pretendida. Lo que afectará a aquellas determinaciones que se plantean en el presente instrumento y que resultan disconformes con la regulación actual.

Al tratarse de una modificación del articulado de la normativa urbanística del PGOU, el ámbito afectado será donde le sea de aplicación en todo el término municipal.

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. Fuera de estos límites sustanciales y temporales subsiste el derecho de los particulares y el deber de la administración de resolver las licencias solicitadas.

Departamento de Planeamiento
Ayuntamiento de Jerez

Noviembre de 2025

