



D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO, SECRETARIO GENERAL DEL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 27 de Junio de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

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

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

"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 incardinación 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 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.

Con fecha del 14 de enero de 2025 se dictó Resolución por la Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda, mediante la que se abrió un período de consulta previa de treinta (30) días hábiles, a contar desde la publicación en el espacio del portal web municipal (desde el 16 de enero hasta el 27 de febrero

Código Cifrado de Verificación: ST286520B6X3LZ0			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	30/06/2025

de 2025), para recabar la opinión tanto de las personas físicas, como de las organizaciones y asociaciones legalmente constituidas que puedan resultar potencialmente afectadas por la elaboración por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera del 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*”, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1, letra a), y artículo 77 de la LISTA. En dicho trámite de consulta se han recibido 15 aportaciones (13 personas físicas y 2 personas jurídicas), que son analizadas en el propio documento de Modificación del PGOU. A modo de resumen: no se han propuesto argumentos en contra de regular la implantación de las viviendas de uso turístico.

Nos encontramos ante un supuesto de innovación de la ordenación establecida en el PGOU de Jerez de la Frontera. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 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 Reglamento general), la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a efecto mediante su revisión o modificación.

La propuesta que se formula supone la modificación de las Normas Urbanísticas, concretamente:

- El artículo 6.4.1,
- El apartado d4 del artículo 6.5.1.
- El apartado d4 del artículo 6.5.2.
- El apartado d4 del artículo 6.5.3.

La regulación del uso hospedaje se desarrolla en las normas urbanísticas del PGOU, concretamente en el artículo 6.5.1 encontramos 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.

Sobre el sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica: Con fecha 19 de noviembre de 2024, se remitió a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, Delegación Territorial en Cádiz, consulta sobre necesidad de sujeción o no al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, recibiendo respuesta el 21 de noviembre de 2024 en la que se comunica que “*no es necesario someter la innovación expuesta a evaluación ambiental estratégica puesto que la Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera no produce diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia desde un punto de vista ambiental*”.

Sobre la Evaluación de Impacto en Salud: Con fecha 2 de mayo de 2025, con Registro General de entrada nº 73747/2025 se recibe escrito de la Consejería de Salud y Consumo, Delegación territorial en Cádiz, al que adjunta informe en el que se concluye que la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto en Salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto, aportada en el trámite de consultas previas y que afecten al contenido del informe
- Que a fecha de la firma de este escrito (30 de abril de 2025) no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.

Consta en el expediente “*Informe del Consejo Social de la Ciudad de Jerez*”, de fecha 10 de junio de 2025, firmado por D. Antonio Mariscal Rodríguez en calidad de Presidente del órgano consultivo, en el que se indica que dicho Consejo Social propone la inclusión en la modificación del PGOU de las siguientes medidas: “1. *Que el procedimiento de cambio de uso se unifique con el cambio de actividad convirtiéndose en un solo procedimiento.* 2. *Que el cambio de actividad se realice por el procedimiento de declaración responsable como el resto de actividades económicas*”. En relación con la mencionada propuesta del Consejo Social y de acuerdo con el informe jurídico de fecha 17 de junio de 2025 que integra el presente expediente:

Código Cifrado de Verificación: ST286520B6X3LZ0			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	

“En la modificación que se propone del art. 6.5.3 Condiciones de los establecimientos de los usos terciarios “d4. Hospedaje” se señala que, particularmente, las viviendas de uso turístico deberán cumplir, entre otras, con la siguiente determinación: “d) Para la utilización como vivienda de uso turístico es necesaria la legalización del cambio de uso a vivienda de uso turístico (hospedaje)”.

La definición del título legal habilitante para ese cambio de uso no es materia propia de los instrumentos de ordenación urbanística sino que corresponde al legislador autonómico establecer si son actos sujetos a licencia urbanística municipal, a declaración responsable o comunicación previa. Por tanto habrá que estar a lo dispuesto en Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su normativa de desarrollo.

Respecto a que el procedimiento de cambio de uso se unifique con el cambio de actividad convirtiéndose en un solo procedimiento, debe distinguirse entre la autorización de la actividad de prestación del servicio de alojamiento que corresponde a la Comunidad Autónoma en quien reside la competencia exclusiva en materia de turismo de la tramitación de los expedientes relativos a los cambios de uso en edificaciones que si son competencia municipal.”

De acuerdo con el artículo 119 del Reglamento general, la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística está sujeta a determinadas reglas, cuyo cumplimiento queda justificado en el documento de Modificación.

El documento elaborado cuenta con lo exigido en el artículo 85 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento general, relativo al contenido documental de los instrumentos de ordenación. El artículo 85 establece 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 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante 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. Y se incluye en el documento de Modificación, Resumen Ejecutivo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25.3. del TRLSRU, así como en el artículo 62.1 a) de la LISTA y artículo 85.1 e) del Reglamento general.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 121.2 del Reglamento general, relativo a la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística, apartado e) corresponderá a los municipios la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que no tengan incidencia supralocal conforme al artículo 2 de la Ley.

Los artículos 102 y siguientes del Reglamento general regulan el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, el acuerdo de aprobación inicial dispondrá someter el instrumento de ordenación urbanística a información pública y, en su caso, audiencia, así como requerir los informes previstos legalmente como preceptivos. El acuerdo se publicará conforme a lo previsto en el artículo 8.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.2. de la LISTA, así como en el artículo 103 del Reglamento general, relativo a la suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias, en el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones y autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. Igualmente el apartado 2 del artículo 6 del Decreto-Ley 1/2025, de

Código Cifrado de Verificación: ST286520B6X3LZ0			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	30/06/2025

24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. El presente acuerdo de suspensión encuentra su justificación en las razones de imperiosa necesidad que se exponen en el documento de Modificación, 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.

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.

El artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, confiere al Pleno Municipal la competencia para la adopción del Acuerdo de aprobación inicial del planeamiento general, y el artículo 127.1.c) del mismo texto legal, confiere a la Junta de Gobierno Local la competencia para la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística, cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno; por ello, y antes de la adopción por parte del Ayuntamiento Pleno del acuerdo de aprobación inicial, se ha de aprobar por la Junta de Gobierno Local como proyecto de instrumento de planeamiento.

Mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad el pasado día 12 de junio de 2025, como asunto extraordinario y urgente, al particular 13 del Orden del Día, se aprobó el “Proyecto 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” así como dar traslado del Acuerdo al Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera para que, por éste, se proceda a aprobar inicialmente el citado 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”.

Consta en el expediente informe del Secretario General del Pleno de fecha 17 de junio de 2025.

Consta asimismo informe de la Intervención Municipal de fecha 16 de mayo de 2025.

Por todo ello, SE PROPONE:

Primero.- Aprobar Inicialmente 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”.

Segundo.- Someter el expediente al trámite de información pública durante el plazo de VEINTE DÍAS, mediante la inserción del Anuncio en BOP, página web municipal y Portal de Transparencia.

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

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

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

Cuarto.- Requerir los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, legalmente previstos como preceptivos, que deben ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de ordenación, y en los plazos que establezca su regulación específica”.

Código Cifrado de Verificación: ST286520B6X3LZ0			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	30/06/2025

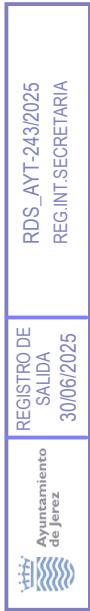
Visto dictamen favorable de la Comisión de Pleno de Presidencia, Centro Histórico, Fondos Europeos, Coordinación de Gobierno y Ordenación del Territorio.

Vistos informes jurídico del Departamento de Gestión Urbanística y técnico del Jefe del Departamento de Planeamiento, informe del Secretario General del Pleno, así como acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de junio de 2025 sobre "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" y demás documentos que conforman el expediente.

Por todo lo expuesto, el Pleno con 22 votos A FAVOR de los Grupos Municipales Popular (14), Socialista (6) y La Confluencia (2) que conforman la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación y 2 ABSTENCIONES del Grupo Municipal Vox, acuerda APROBAR la transcrita Propuesta.

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

Vº Bº
LA PRESIDENTA



Código Cifrado de Verificación: ST286520B6X3LZ0			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	30/06/2025