



INFORMACIÓN GENERAL

A) Limitación impuesta a las Viviendas de Uso Turístico en suelo rústico en la normativa sectorial (en materia de turismo):

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, que regula las viviendas con fines turísticos, en la redacción dada por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, excluye a las: *"Las viviendas situadas en el medio rural que, en caso de que se destinen a alojamiento turístico, se regularán por lo establecido en el artículo 48 de la Ley 13/ 2011, de 23 de diciembre, y por el Decreto 20/ 2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, **sin perjuicio de lo establecido en su artículo 9.3.**"*.

El Decreto 20/ 2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, en el número 3 del artículo 9, establece que: *"3. Podrán constituirse en el medio rural viviendas con fines turísticos cuando el alojamiento no cumpla con los requisitos exigidos a las viviendas turísticas de alojamiento rural. En este caso, no podrán comercializarse como alojamiento rural, y se registrarán, en todo caso, por lo dispuesto en 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"* (introducido por el Decreto 26/2018, 23 enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, con vigencia desde el 8 febrero 2018).

El artículo 19.1 del 20/ 2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, define las Viviendas turísticas de alojamiento rural en estos términos:

"Artículo 19 Viviendas turísticas de alojamiento rural

1. Son viviendas turísticas de alojamiento rural aquellas que reúnan los siguientes requisitos:

a) Tratarse de viviendas de carácter independiente, incluidas las edificaciones dependientes de las mismas tales como cuartos de apero, cuadras, cobertizos u otras de similar naturaleza.



- b) Ser ofertadas al público para su utilización temporal o estacional o ser ocupadas ocasionalmente, una o más veces a lo largo del año.*
- c) Prestar únicamente el servicio de alojamiento.*
- d) No existir, en ningún caso, más de tres viviendas en el mismo edificio.*
- e) No superar su capacidad de alojamiento las veinte plazas."*

En consecuencia, la normativa autonómica admite expresamente las viviendas con fines turísticos "situadas en el medio rural" que se regirán, en todo caso, por lo dispuesto en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, que regula las viviendas con fines turísticos.

B) Requisitos para la implantación de las Viviendas de Uso Turístico en suelo rústico en la normativa urbanística:

Para poner en marcha una vivienda de uso turístico en suelo rústico, deben cumplirse los siguientes requisitos:

- Las condiciones impuestas en la normativa sectorial explicada en apartado A anterior.
- La vivienda debe ser legalmente habitable, es decir, contar con una vivienda urbanísticamente regularizada con alguno de los siguientes títulos:
 - a. Título legal habilitante de la Ocupación (licencia o declaración responsable de ocupación).
 - b. Declaración de situación legal de fuera de ordenación.
 - c. Certificado de asimilado a edificación con licencia.
 - d. Certificado de asimilado a la situación de fuera de ordenación.

Para mayor información, acceder a Regularización de edificaciones irregulares (((apartado Trámites, III.7))).

- Que pueda accederse a la vivienda por un itinerario peatonal accesible según normativa.



- Realizar el doble trámite para cambiar el uso de residencial a turístico:

1º: Obtener título habilitante en el Ayuntamiento:

Primero: solicitar y obtener autorización previa a la licencia puesto que destinar una vivienda a un uso turístico tiene la consideración de una actuación extraordinaria en suelo rústico conforme establece el artículo 32 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 REGLISTA).

El uso turístico no es un uso ordinario del suelo rústico (usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica) por lo que al tratarse de actuaciones extraordinarias requieren, para ser legitimadas, de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que declare la actuación de interés público o social, en los supuestos del artículo 30.2.b) REGLISTA.:

Segundo: solicitar y obtener licencia de cambio de uso y utilización de vivienda de uso turístico.

2º: Presentar "*declaración responsable para inicio o ejercicio de la actividad*" ante la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de turismo.

Puesto que el cambio de uso está sujeto a control previo (licencia urbanística) del ayuntamiento se aconseja no presentar la declaración responsable ante la Consejería de Turismo hasta no estar en posesión de la licencia municipal.

C) Viviendas de uso turístico en ámbitos delimitados como hábitat rural diseminado

Conforme al artículo 23 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en los ámbitos delimitados como hábitat rural diseminado por los instrumentos de ordenación urbanística general o por los planes especiales podrán desarrollarse



las actuaciones urbanísticas que contribuyan a su conservación, mantenimiento y mejora, y que sean compatibles con el régimen de protección de la categoría de suelo rústico donde se localicen.

De acuerdo con el artículo 39 del REGLISTA, entre los "*Usos admisibles en el hábitat rural diseminado*" del artículo 39, se encuentran los siguientes: "*e) Los usos turísticos en las edificaciones existentes*".

En consecuencia, en un ámbito delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística como hábitat rural diseminado, destinar una vivienda a un uso turístico no tiene la consideración de actuación extraordinaria.

D) Tramitación para una vivienda de uso turístico en suelo rústico.

Para la utilización de una vivienda existente como vivienda de uso turístico será necesaria la legalización del cambio de uso a vivienda de uso turístico (hospedaje).

Deben realizarse trámites tanto con el Ayuntamiento como con la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de turismo:

a. Ayuntamiento (trámite doble):

- I. Primero: solicitar y obtener autorización previa a la licencia, al tratarse la vivienda de uso turístico de una actuación extraordinaria (artículo 32 del REGLISTA).

Este trámite no es preceptivo para las viviendas situadas en un ámbito delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística como hábitat rural diseminado.

- II. Segundo: Solicitar y obtener licencia urbanística de cambio de uso y utilización de vivienda de uso turístico (una vez obtenida la autorización previa indicada en I). No cabe presentar declaración responsable en suelo rústico.



- b. **Junta de Andalucía:** presentar "*declaración responsable para inicio o ejercicio de la actividad*" ante la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de turismo.

DOCUMENTACIÓN NECESARIA

Los trámites con el Ayuntamiento de Jerez requieren la documentación señalada a continuación.

A) PARA LA AUTORIZACIÓN PREVIA A LA LICENCIA (Proyecto de Actuación por actividad extraordinaria en suelo rústico):

- Escrito de solicitud de Autorización Previa a la licencia (no existe modelo oficial), que incluya:
 - o Datos del promotor, representante legal, datos de contacto, medio de notificación.
 - o Datos de la vivienda de uso turístico (emplazamiento, referencia catastral, tipología de la vivienda).
- Proyecto de Actuación, con el contenido del artículo 33 del REGLISTA.
- Copia DNI, CIF o NIE del titular de la actuación.
- Copia DNI, CIF o NIE del representante.
- Documento en el que conste la representación.
- Copia DNI o NIE del presentador.
- Documento en el que conste la autorización al presentador.
- Nota simple informativa actualizada emitida por el Registro de la Propiedad.
- En caso de no coincidir el titular registral con el interesado, se deberá aportar consentimiento del titular.
- Documento justificativo del abono de la tasa correspondiente.
- Nº de expediente del título habilitante para la ocupación de la vivienda (no obligatorio, pero facilita el trámite de la licencia).

B. PARA LA LICENCIA URBANÍSTICA:



Deben aportarse los siguientes documentos, salvo que estén ya presentados para el trámite previo indicado en A.

- Escrito de solicitud de licencia para cambio de uso y utilización para vivienda de uso turístico (no existe modelo oficial), que incluya:
 - o Datos del promotor, representante legal, datos de contacto, medio de notificación.
 - o Datos de la vivienda de uso turístico (emplazamiento, referencia catastral, tipología de la vivienda).
- Copia DNI, CIF o NIE del titular de la actuación.
- Copia DNI, CIF o NIE del representante.
- Documento en el que conste la representación.
- Copia DNI o NIE del presentador.
- Documento en el que conste la autorización al presentador.
- Nota simple informativa actualizada emitida por el Registro de la Propiedad.
- En caso de no coincidir el titular registral con el interesado, se deberá aportar consentimiento del titular.
- Documento justificativo del abono de la tasa correspondiente.
- Nº de expediente del título habilitante para la ocupación de la vivienda (no obligatorio, pero facilita el trámite de la licencia).

IMPORTE A ABONAR POR LA TRAMITACIÓN.

I. PARA LA AUTORIZACIÓN PREVIA A LA LICENCIA (Proyecto de actuación):

La **tasa** por la tramitación de proyectos de actuación (autorización previa a la licencia) para actividades extraordinarias en suelo rústico es (en 2025) de 391,80 €. El importe resultante se incrementará con los gastos de publicación correspondientes.

Esta tasa se regula en la Ordenanza Fiscal 2.01, reguladora de la tasa por la expedición de documentos administrativos.



Además, es obligatorio el pago de una **prestación compensatoria** con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo (artículo 22 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía).

II. PARA LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CAMBIO DE USO Y UTILIZACIÓN

Se aplicarán las tasas correspondientes al trámite de utilización, por el cambio de uso de vivienda a un uso terciario (la vivienda de uso turístico).

Esta tasa se regula en la Ordenanza Fiscal 2.02, reguladora de la tasa por la tramitación de licencias urbanísticas (apartado de Ocupación y Utilización).

Al tratarse de una utilización sin necesidad de obras, la tasa aplicable es (en 2025) de 121,55 €.