



INFORMACIÓN GENERAL

A) Regulación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) tras la aprobación 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*”

Requisitos técnicos y condiciones de orden "urbanístico" que deben cumplirse para poder implantar viviendas destinadas a un uso turístico:

- Solo podrán admitirse en edificios que permitan un uso residencial.

Por tanto no se admitirán en zona de actividades económicas, ni en edificios donde no se permita el uso residencial, por ejemplo un edificio de oficinas.

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

En viviendas unifamiliares podrán admitirse en cualquier posición (ocupando toda la vivienda)

- Caso excepcional: 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 26.²¹ del Real

¹ Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios.

2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.



Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Esto solo puede darse donde sea admisible la tipología plurifamiliar, no en unifamiliares donde solo puede haber una vivienda o un uso compatible.

- 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.
- Deberán cumplir los requisitos sustantivos y de habitabilidad que establece la legislación en materia de Turismo para las viviendas de uso turístico.
- 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 es necesaria la legalización del cambio de uso a vivienda de uso turístico (hospedaje).

B) Superficie mínima de las viviendas de uso turístico en aplicación del PGOU.

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos en su 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, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece que:

"Artículo 6. Requisitos y servicios comunes.

1. Las viviendas de uso turístico deberán cumplir con los siguientes requisitos sustantivos y de habitabilidad: (...)



b) Tener una dimensión mínima construida de 14 m² por plaza, conforme a la superficie construida de uso principal que conste en la Sede Electrónica del Catastro. En todo caso, la superficie mínima construida de uso principal será de 25 m² o, en su defecto, la que determine el planeamiento urbanístico."

De acuerdo con la Modificación del PGOU de Jerez, particularmente las viviendas de uso turístico deberán cumplir con siguiente determinación: "*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.*"

Y el Artículo 6.4.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU establece:

"Las condiciones de uso y superficies mínimas de las viviendas se ajustarán a la Normativa Mínima de Vivienda de Protección Oficial y cumplirán las normas generales de edificación establecidas en el presente plan.

La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo con baño o ducha y zona de dormitorio."

Y la Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma, señala que:

La vivienda mínima de 1 dormitorio debe tener:

Estar + comedor + cocina: E+C+K = 20 m² útiles

+ 1 Dormitorio: 12 m² útiles

+ Aseo con ducha: no establece medida (mínimo calculado 2,5 m²)

En consecuencia, en total la superficie útil mínima teórica considerada es aproximadamente de **35 m² útiles**

C) Tramitación declaración responsable.



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

En suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, y siempre que el inmueble sea conforme con la ordenación territorial y urbanística o se encuentre en situación legal de fuera de ordenación, se tramita por el procedimiento de declaración responsable, por lo que no requieren de autorización expresa, quedando sujetas a control posterior.

Quienes quieran destinar una vivienda a un uso turístico en la ciudad de Jerez deberán presentar el modelo normalizado "*DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO*". La presente Declaración Responsable sirve de título para la legalización del cambio de uso a vivienda de uso turístico –hospedaje- .

Aunque en principio sólo es obligatorio presentar el formulario de Declaración Responsable, para agilizar los trámites ya que posteriormente se lo solicitaremos, se deben adjuntar los siguientes documentos:

- Copia DNI, CIF o NIE del titular de la actuación (salvo que se presente con firma digital).
- Copia DNI, CIF o NIE del representante (salvo que se presente con firma digital) y Documento en el que conste la representación.
- Copia DNI o NIE del presentador (salvo que se presente con firma digital) y 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.

De no aportar esta documentación conjuntamente con su Declaración Responsable, se le requerirá, en el momento en que se genere la inscripción de la entrada en el Registro del Ayuntamiento, para que la aporte en un plazo de 10 días hábiles. Transcurrido dicho plazo sin presentar estos documentos, se iniciará el procedimiento de declaración de ineeficacia de la vivienda para el uso turístico.



La inexactitud, falsedad u omisión en cualquier dato o manifestación reflejada en la declaración responsable así como en los documentos que se adjuntan o en documentos que posteriormente pudieran ser requeridos por la Administración, podrá determinar la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades, penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar y que, mediante previa resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias se le podrá exigir la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente.

Con la presentación del modelo normalizado el propietario o titular DECLARA:

Primero.- Que son ciertos cuantos datos figuran en la declaración.

Segundo.- Que está en posesión del título legal que habilita la ocupación de la vivienda y que cumple con los requisitos establecidos en la normativa turística vigente para el acceso o ejercicio de la actividad indicada.

Tercero.- Que las actuaciones objeto de la declaración cumplen las determinaciones y requisitos establecidos en el Instrumento de ordenación aplicable y la normativa urbanística y sectorial aplicables, debiendo observarse que los usos estén entre los autorizables en atención a la clase y categoría de Suelo.

Cuarto.- Que dispone de la documentación que lo acredite y que está informada que la Administración podrá hacer las comprobaciones necesarias relativas al cumplimiento de los datos declarados y tenencia de la correspondiente documentación.

Quinto.- Que la vivienda no está sometida a régimen de protección pública que impida su utilización para fines turísticos y que consta la aprobación expresa y en vigor de la comunidad de propietarios para el ejercicio de actividad en el inmueble en que se ubica la vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Y se COMPROMETE:



- A mantener el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos durante la vigencia de la actividad.
- A comunicar a esta Administración todos aquellos cambios que se hayan producido en relación con la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.
- A someterse a las actuaciones de comprobación a efectuar por esta Administración aportando cuanta información les sea requerida en el ejercicio de dichas actuaciones.

D) Tasas a abonar por la tramitación de la declaración responsable.

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) ORDENANZA FISCAL 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 €.