

NORMATIVA MUNICIPAL QUE REGULA LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

La modificación del PGOU de Jerez de la Frontera, aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria del día 28 de noviembre de 2025, 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:

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.

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

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.

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 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:

- a) 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).