



PREGUNTAS Y RESPUESTAS sobre VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (VUT).

1. ¿Qué diferencia hay entre una vivienda de uso turístico y un apartamento turístico del tipo conjunto?

Se entiende por VUT aquellas viviendas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

Los establecimientos de apartamentos turísticos, se clasifican en dos grupos, los Edificios/complejos y los Conjuntos. Serán establecimientos de apartamentos turísticos del tipo 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 estos efectos, 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.

Por tanto, el mismo titular no podrá explotar 3 o más unidades de alojamiento en régimen de VUT, cuando aquéllas se encuentren en el mismo inmueble o en la misma urbanización o núcleo residencial dotado de instalaciones o servicios comunes; puesto que, en ese caso, deberá hacerlo bajo la modalidad de apartamentos turísticos, sometido a una regulación y un régimen distinto.

2. ¿Qué trámites tengo que realizar ante la Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía con independencia de los que tengo que realizar ante el ayuntamiento?

Para el inicio de la actividad como vivienda de uso turístico, deberá cumplimentar y presentar el formulario de *“declaración responsable para inicio o ejercicio de la actividad”* en el que declare, entre otros extremos, que cumple con la normativa vigente para ejercerla. Con la presentación de la Declaración responsable se procede a su inscripción en el Registro de Turismo de la Junta de Andalucía.

Recuerde que debe verificar que cumple con la normativa urbanística municipal aplicable a las VUT, pues la inscripción será comunicada con carácter inmediato a los correspondientes ayuntamientos.

3. ¿Dónde pueden admitirse viviendas de uso turístico?

En suelo urbano, en las viviendas existentes y regularizadas en edificios con uso residencial ubicados en zonas de ordenanza de uso global residencial, en los siguientes inmuebles:

- En planta baja de edificios plurifamiliares:



- En viviendas unifamiliares aisladas o entre medianeras.
- En edificios sin división horizontal, explotados por el propio dueño.

También serían admisibles en suelo rústico en viviendas existentes y regularizadas, aunque deberán cumplirse los requisitos especiales que se dan en suelo rústico (autorización previa a la licencia de cambio de uso aportando proyecto de actuación, cumplimiento del título XII de las normas urbanísticas del PGOU).

4. ¿Qué significa “edificio con uso residencial”, que es una de las condiciones necesarias para admitir las VUT en suelo urbano?

Son los edificios que cuentan con alguna vivienda, y que están dentro de alguna zona de ordenanza que tienen el uso residencial como característico:

- A: Centro Histórico.
- B: Barriadas Singulares.
- C: Manzana compacta tradicional.
- D: Unifamiliares en hilera.
- E: Unifamiliares aisladas y pareadas.
- F: Edificios de viviendas.
- I: Entidades Locales.

En todas estas zonas de ordenanzas, el uso global es el residencial, y cabría implantar una VUT siempre que se den el resto de condiciones.

5. ¿Cómo puedo consultar si mi vivienda está en una zona de ordenanza de uso residencial?

Se adjunta [enlace para acceder al plano PGOU](#).

<https://www.jerez.es/fileadmin/pgou/DOCUMENTO%20B%20-%20PLANOS/TOMO%20IV.%20PLANOS%20DE%20ORDENACION/02%20PLANOS%20DE%20ORDENACION%20GENERAL/01%20ZONAS%20DE%20ORDENANZA%20GLOBALES.pdf>

6. ¿Y si la vivienda a transformar en VUT está en suelo rústico? ¿Se admitiría la VUT?

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, que regula las viviendas con fines turísticos, en su artículo 1.2.c) comienza excluyendo expresamente de su ámbito de aplicación a "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.".

Dicha normativa autonómica considera como alojamientos turísticos en el medio rural a los establecimientos de alojamiento turístico y a las viviendas turísticas de alojamiento rural y admite se puedan constituir en el medio rural viviendas con fines turísticos pero siempre que el alojamiento no cumpla con los requisitos exigidos a las viviendas turísticas de alojamiento rural.



Además de ese requisito previo, deberá cumplirse lo establecido con carácter general para las VUT en el título VI de las normas del PGOU, y también en el título XII (suelo no urbanizable - rústico).

7. ¿Se permiten VUT en viviendas situadas en hábitat rural diseminado?

Debe estar aprobado el Plan Especial de dicho hábitat, que dicho Plan reconozca la vivienda, y que ésta esté regularizada.

8. ¿Qué trámites son necesarios para poder tener una VUT en regla?

- a) Obtener la Ocupación de la vivienda o título equivalente de regularización urbanística.
- b) La comunidad de propietarios debe autorizar el uso VUT.
- c) Obtener el título habilitante para el cambio de uso y utilización (consultar la web municipal para saber qué título corresponde obtener, si declaración responsable o licencia).
- d) Presentar ante la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de turismo la declaración responsable para el inicio de la actividad.

9. ¿Puedo tramitar mi vivienda de uso turístico por declaración responsable?

Sólo si la vivienda está en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística y la vivienda es conforme con la ordenación territorial y urbanística. Por ejemplo, si está declarada como "asimilada a fuera de ordenación" no es posible tramitarla por declaración responsable.

En suelo rural no se admite el trámite por declaración responsable: debe obtenerse una autorización previa y a continuación una licencia urbanística.

10. Si en vez de tener ocupación, la vivienda se incluye en un edificio que cuenta con resolución de "asimilado a la situación de fuera de ordenación" (AFO), ¿cabría cambiar el uso a vivienda de uso turístico?

"No podrán ser viviendas de uso turístico las viviendas reconocidas en situación de «asimilado a fuera de ordenación», salvo autorización previa expresa por parte del órgano competente municipal para el cambio de actividad, conforme a la legislación urbanística y ambiental" (art. 1.3.d. del 3.1.d del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico).

Es decir, que sí podrán convertirse en viviendas de uso turístico, pero deberá solicitarse y obtenerse autorización previa (no cabe presentar declaración responsable) por parte del Ayuntamiento, siempre que se cumpla la legislación urbanística y ambiental.

11. Si la vivienda es de protección oficial, ¿puede transformarse en VUT?



No podrán destinarse a viviendas de uso turístico ni completas ni por habitaciones, aquellas sometidas a régimen de protección pública (VPO), pues conforme al régimen legal que les corresponde, deben destinarse a vivienda habitual y permanente.

12. ¿Se necesita autorización expresa de la comunidad de propietarios para poder convertir una vivienda en VUT?

Sí, de conformidad con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

13. No tengo el título habilitante para la Ocupación de mi vivienda, ¿qué debo hacer?

Si no se tiene la Ocupación de la vivienda o documento equivalente, que con anterioridad se denominaba "licencia de primera utilización" o similar, aunque también serían válidos los siguientes documentos...:

- Certificado de asimilado a edificación con licencia.
- Certificado de asimilado a la situación de fuera de ordenación.

... debe procederse a la regularización urbanística del inmueble donde se ubica, incluyendo la vivienda en cuestión.

Existen distintos procedimientos para dicha regularización, dependiendo de la antigüedad de la edificación y del cumplimiento o no de la normativa urbanística actual. Pueden consultarse en www.jerez.es/urbanismo, Trámites, apartado III.7.

14. Tengo un local destinado a una actividad comercial, industrial, de oficinas, o incluso sin uso alguno: ¿puedo obtener directamente el título para ejercer la actividad de vivienda de uso turístico?

No, debe tramitarse previamente licencia (no declaración responsable al generarse una nueva vivienda, según artículo 293.1.b. del Reglamento General de la LISTA), aportando un proyecto técnico aunque la obra sea muy escasa o nula, que justifique el cumplimiento de la normativa para vivienda.

Una vez obtenida la licencia de obras, puede tramitarse a la vez la declaración responsable de Ocupación de la vivienda, y el cambio de uso/utilización para VUT.

15. Ya tenía dada inscrita mi vivienda de uso turístico en el Registro de Turismo antes de la aprobación inicial de la modificación del PGOU. ¿Tengo que actualizarla ahora?

No, la aprobación de la modificación del PGOU que regula las VUT en nuestra ciudad no tiene carácter retroactivo.

16. Mi vivienda no cumple la normativa de accesibilidad. ¿Puede ser VUT?



No. Sólo si existe imposibilidad física y no caben más ajustes razonables, podría obtenerse, justificando dicha imposibilidad por parte de un técnico competente.

17. Quiero ofrecer mi vivienda en alquiler turístico sólo los meses de verano. ¿Tengo que tramitar el cambio de uso cada vez que pase de turístico a residencial, o viceversa?

Según el preámbulo del Decreto 31/2024, las VUT son "*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*".

Por tanto, se deduce que cuando se obtenga el título para ejercer la actividad de vivienda de uso turístico, ésta puede dedicarse al alojamiento "*turístico*" de forma permanente u ocasional.

Por ejemplo, si un propietario pretende alquilar a turistas su vivienda durante los meses de julio y agosto, le basta con presentar la DRVUT de su vivienda, con independencia del tiempo que la dedique al uso turístico, y no residencial.

No será necesario modificar el título habilitante (Ocupación durante el periodo residencial, Utilización durante el periodo turístico), ya que el de Cambio de Uso para VUT permite el uso residencial de vivienda normal.

18. ¿Y si quiero dejar de utilizar la VUT y convertirla de nuevo en vivienda de uso habitual?

Si se pretende dejar de ejercer la actividad de vivienda de uso turístico para convertirla en vivienda para uso residencial, debe presentarse una declaración responsable de Ocupación y Cambio de uso (DRU).

19. ¿Puedo transformar un local de planta baja en VUT?

No, directamente no es posible. Antes debe tramitarse la transformación en vivienda, debiendo cumplir los requisitos técnicos y urbanísticos de una vivienda, entre ellas, el acceso desde zonas comunes del edificio.

20. ¿Si el local tiene entreplantas, cabe implantar una VUT?

Cuidado, porque no cabe transformar un local en VUT directamente, antes tiene que transformarse en vivienda.

Si la entreplanta está vinculada a la planta baja, esta entreplanta se considera dentro de la planta baja, y sí cabe utilizarla para VUT (debe cumplir la normativa de accesibilidad).



21. Si quiero implantar una VUT en un local, tengo que transformarlo en primer lugar en vivienda. La vivienda debe tener acceso por los espacios comunes exclusivamente. ¿Cuáles son esos "espacios comunes"?

Son aquellos espacios que NO sean de "*uso público*", sino que son "*comunes*" de las viviendas (ver artículo 6.4.5. de las normas urbanísticas del PGOU).

¿Cuáles son los espacios de uso público? Según el art. 6.1.6 de las normas del PGOU, son todos aquellos abiertos al público, con independencia de la titularidad del dominio del bien.

- Espacio libre de titularidad privada y cerrado: Puede servir de acceso directo a una vivienda, y por tanto a una VUT.
- Espacio libre de titularidad privada y abierto, donde se puede entrar sin restricciones: No puede servir de acceso a una vivienda, ni tampoco a una VUT.
- Soportal privado con servidumbre de paso pública, o con acceso sin restricciones: No puede servir de acceso a una vivienda, ni tampoco a una VUT.
- Espacio libre de titularidad privada con locales comerciales, que han sido cerrados con la condición de apertura en horario comercial: No pueden servir de acceso a vivienda, ni tampoco a una VUT, al considerarse espacio de uso público en esos horarios.