BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada

NÚMERO 2025011397

Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

Edicto para información pública de la limitación del número máximo de viviendas de uso turístico en la Ciudad de Granada (Expte. nº.- 32946/24)

Información pública del acuerdo por el que se limita el número máximo de viviendas de uso turístico en la Ciudad de Granada.

INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN DE LA LIMITACIÓN DEL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE GRANADA.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA, HACE SABER:

Que mediante acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha treinta y uno de enero de dos mil veinticinco, se aprobó la limitación del número máximo de viviendas de uso turístico en la Ciudad de Granada, cuyo texto íntegro es el siguiente:

"Se presenta a Pleno expediente núm. 32946/2024 de la Dirección General de Urbanismo relativo a limitación del número máximo de viviendas de uso turístico en la Ciudad de Granada.

En el expediente obra informe propuesta del Director General de Urbanismo, visado por el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias y el Teniente de Alcalde Delegado de Cultura y Patrimonio, de fecha 15 de enero de 2025, que en su parte expositiva literalmente dice:

"El pasado 12 de junio de 2024, por Decreto de la Alcaldesa de Granada, se dictaba providencia de inicio de innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, en la que manifestaba:

El auge del alquiler turístico de viviendas de uso residencial ha afectado especialmente a los países y las ciudades más turísticas de tal forma que se hace necesario definir reglas del juego a las que se debe de ajustar esta actividad económica; reglas que deben respetar los distintos operadores económicos y que deberían intentar conciliar los intereses en juego: problemas medioambientales, territoriales y urbanísticos, problemas sociales de acceso a la vivienda, gentrificación o cambios de los entornos urbanos tradicionales, o problemas de convivencia entre residentes y turistas.

Deben destacarse la dificultad de acceso a la vivienda en propiedad por parte de los residentes debido a un aumento de los precios de venta, lo que, junto con el incremento del precio de los alquileres de vivienda habitual, eleva el coste habitacional, provocando incluso, en última instancia, el abandono de la zona por los residentes tradicionales. Ello da lugar al conocido fenómeno de la «gentrificación», vinculado actualmente al fenómeno turístico aunque el alquiler turístico no sea necesariamente su causa única y exclusiva sino más bien probablemente un conjunto de circunstancias.

Frente a estos efectos colaterales negativos de esta actividad entendemos que debe reaccionarse con una regulación que establezca determinados requisitos y exigencias para su ejercicio que no puede ser, por imperativo legal, prohibitivo pero si justificativo de la existencia de una «razón imperiosa de interés general» que les sirva de fundamento, que necesariamente pasa por la protección del entorno urbano y objetivos de política social como el derecho de acceso a la vivienda. Todo ello partiendo de la premisa de la necesidad de conciliar los distintos intereses en juego en la regulación de esta actividad económica, la vivienda de uso turístico, que por el auge adquirido presenta múltiples y diversas implicaciones empresariales, sociales y medioambientales.

Página 88 de un total de 107
Página 2 de 6
CVE: BOP-GRA-2025-047020
Nº 47 - miércoles 12 de marzo de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

En este sentido, y, precisamente, con esta conciliación integradora la jurisprudencia española en los últimos años, admite determinadas restricciones e incluso prohibiciones (zonificación, techo máximo de plazas, exclusión de viviendas en régimen de propiedad horizontal o en función de determinada tipologías edificatorias) teniendo cuenta intereses generales de valor superior como el derecho al descanso de los vecinos, la protección del entorno urbano, o razones de protección del medio ambiente, entre otros.

Se pone de manifiesto el problema derivado del incremento de la implantación del uso turístico de la vivienda residencial, que ha rebasado cualquier previsión y ha provocado unos efectos transversales no deseados ni previstos, consecuencia de su proliferación. Estos efectos, explicados más arriba, exigen una reacción de los poderes públicos justificada en la necesidad de garantizar *un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población. (Art. 3.2.a) LISTA).*

Junto a la necesidad de regular, proteger y fomentar una actividad estratégica como la turística, debe garantizarse de manera paralela el resto de intereses públicos, haciendo coexistir ambos de manera lo más armónica posible, buscando la necesaria compatibilidad entre ambos. La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo. En ejercicio de esa competencia, se dictó la *Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía* y, posteriormente ya en 2016, el *Decreto 28/2016, de 2 de febrero*, con objeto de regular la utilización turística de la vivienda. El Decreto 31/2024, de 29 de enero, (vigente desde el 22 de febrero) modifica parte del articulado del Decreto 28/2016 y que ha supuesto un reconocimiento de la necesidad de compatibilizar, con el resto de regulaciones existentes, el ejercicio de la actividad turística, reconociendo la competencia municipal para regular los usos globales y pormenorizados de la vivienda a través de las distintas fórmulas que cada municipio considere.

El artículo 2.2 del Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, 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, B.O.J.A. número 24, de 2 de febrero de 2024, da la potestad a los Ayuntamientos para que, por razón de imperiosa necesidad, se puedan establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta a la limitación de las viviendas de uso turístico. Concretamente, establece: "../.. los Ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. Dichas limitaciones deberán obedecer a criterios claros, inequívocos y objetivos, a los que se haya dado debida publicidad con anterioridad a su aplicación".

De conformidad con la prerrogativa establecida en el artículo 2.2 del Decreto antes citado, corresponde al Ayuntamiento de Granada determinar si es necesario establecer limitaciones a la implantación de Vivienda de Uso Turístico VUT, partiendo de un diagnóstico de la situación de este fenómeno que permita esclarecer si existen razones de interés general para el establecimiento de dichos límites. A tal efecto se ha realizado estudio sobre la dimensión real de estas viviendas así como la relación de las VUT con otra serie de variables como las dinámicas de población y hogares, el precio de venta y alquiler de vivienda, el esfuerzo familiar para el acceso en régimen de alquiler o la rentabilidad de la VUT respecto al alquiler convencional, entre otros. Este estudio muestra datos objetivos que demandan una intervención municipal, en ejercicio de la habilitación contemplada en la normativa turística vigente.

El citado informe concluye en resumen:

1.- Las viviendas de uso turístico suponen más del 50% de las plazas de alojamiento turístico ofertadas y se concentran en cuatro distritos de la ciudad que acumulan el 95 % de las mismas.

2.- Los distritos Albaicin y centro concentran casi el 75% de las viviendas de uso turístico que operan en la ciudad.

3.- Entre los años 2016 y 2024 las VUT han afectando tanto al nuevo parque residencial como a las viviendas que se destinan al alquiler.

4.- Las viviendas de uso turístico tienen una rentabilidad económica sensiblemente superior que el alquiler convencional lo que motiva que los precios de alquiler son más altos en las zonas con mayor presencia de VUT.

5.- Uno de los distritos de la ciudad con mayor presión turística residencial, Albaicín, es el que pierde mayor número de personas y hogares.

CVE: BOP-GRA-2025-047020

Nº 47 - miércoles 12 de marzo de 2025

Boletín Oficial de la Provincia Granada

BOP

6.- Los precios de alquiler son más altos en las zonas con mayor presencia de VUT y aunque tienen rentas medias más altas también aglutinan una mayor desigualdad.

7.- Las áreas estadísticas estudiadas con presión turística residencial superior a la media acumulan un mayor número de indicadores desfavorables.

8.- En cuanto a la oportunidad de establecer limitaciones:

A partir de la entrada en vigor del Decreto 31/2024, las posibilidades de establecer limitaciones a la implantación de las VUT van más allá de las simples molestias que causan las personas hospedadas en el acceso a dichos inmuebles.

Dicho Decreto pone sobre la mesa la posibilidad de establecer limitaciones al número máximo de inmuebles destinados a esta modalidad de alojamiento por razones de interés general.

Razones de interés general que van más allá de las posibles molestias, que tienen que ver con todos los argumentos que han sido expuestos en el presente documento y que ponen en relación tanto la calidad de vida de las personas residentes como las dificultades para el acceso a la vivienda en aquellos ámbitos que están caracterizados por una mayor presencia de VUT.

Y este es, por tanto, el objetivo del presente documento, poner de manifiesto como existe una correlación entre los indicadores que han sido analizados y la mayor presencia de VUT, y como de esta correlación se infiere un deterioro de las condiciones de vida de las personas residentes en dichos barrios, como consecuencia de soportar de forma más intensa la presencia de inmuebles destinados a esta forma de alojamiento, afectando al derecho a la vivienda.

Esta relación entre la presencia de VUT y el deterioro de las condiciones de vida en determinados barrios a partir de superar determinados umbrales en el número de este tipo de viviendas, es lo que nos lleva a la oportunidad de establecer límites al número de viviendas a implantar.

Límites que se encuentran suficientemente justificados y argumentados en aras a proteger de forma imperiosa el interés general y que se fundamentan en criterios claros, objetivos e inequívocos, al igual que lo son las limitaciones que más adelante se explicitan, de forma proporcionada a la realidad de los hechos analizados.

De esta manera, si bien el Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de turismo, el citado artículo da la potestad a los Ayuntamientos para que, por razón de imperiosa necesidad, se puedan establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta a la limitación de las viviendas de uso turístico en las ciudades.

Con carácter previo a la imposición de límites, procede, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la consulta pública previa necesaria para que, por razones de imperioso interés general, el Ayuntamiento de Granada establezca limitaciones proporcionadas en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico. Con fecha 30 de diciembre se inicia período de consultas previas en el portal de participación ciudadana “Granada decide”. Hay que destacar que, en la tramitación del resto de medidas que este Ayuntamiento ha adoptado en relación a los efectos de la proliferación del uso turístico de la vivienda, se han recibido aportaciones, alegaciones, opiniones, que se recogen en las memorias de participación de los expedientes de innovación que se están tramitando. Opiniones que son tenidas en cuenta y que modulan las distintas opciones de actuación dentro de los límites de las competencias municipales.

Una limitación de la implantación de viviendas turísticas en edificios destinados a viviendas de uso residencial, debe realizarse conforme a tales parámetros indicados en el Decreto 31/2024, al disponer que los Ayuntamientos, por *razón imperiosa de interés general*, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona. La Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, en su artículo 3.11 define como «*Razón imperiosa de interés general*»: razón definida e interpretada la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, limitadas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural.”

El Tribunal Supremo ha avalado esta postura (STS 19 de noviembre de 2020) diciendo:

"…nos encontramos ante "una razón imperiosa de interés general" que habilitaba, a la Administración local, para someter a las VUT de referencia, a una calificación o régimen de usos urbanística, como el contenido en la Modificación del PGOUB, que no va encaminado -en modo alguno- a la exclusión de la normativa europea y española sobre competencia, sino, más al contrario, a posibilitar la efectiva conciliación, de la citada y lícita actividad económica del alquiler vacacional, con la organización del régimen interno de la ciudad, posibilitando la convivencia residencial estable y habitual con una actividad caracterizada por su transitoriedad y falta de permanencia, al responder a circunstanciales necesidades alojativas".

Acreditada la existencia de estas razones de interés general, entendemos que procede establecer esta limitación por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, una limitación racional y proporcionada, con la fijación de un número máximo de viviendas de Uso Turístico –VUT- en cada barrio o distrito, de conformidad con los artículos 2.2 del Decreto 31/2024, de 29 de enero, en base a los datos arrojados por el estudio en el que se han analizado la incidencia de la distribución de las VUTs a escala distrito y a escala de agregación de barrios en las áreas estadísticas (AAEE) que fija el estudio, y que podría servir de base para establecer la propuesta de limitación del número de viviendas de uso turístico.

A la hora de determinar el porcentaje de presencia de VUT que se considera aceptable, hay que partir de los datos arrojados en el estudio que calcula la media de la ciudad en un 3%, porcentaje que si bien no es excesivo en cuanto al número total de viviendas, en comparación a otras ciudades andaluzas, si resulta excesivo en cuanto a la concentración en barrios o sectores de la mayor parte de las VUT, ofreciendo valores que superan el 20% en algunos casos. El resto de capitales andaluzas que han regulado estos límites han fijado en torno al 10% el porcentaje máximo, porcentaje éste que se revisará cuando sea necesario en función de la incidencia que tenga la medida y las circunstancias lo aconsejen.

La fijación de este límite nos pondría de manifiesto la existencia de dos situaciones diferenciadas:

SITUACIÓN PRIMERA:

Áreas estadísticas (AAEE) en las que la presión (PTRR) muy por encima del porcentaje (10%) de referencia, de tal forma que en dichas AAEE no podrá otorgarse ninguna autorización más para la implantación de VUT. Dicha zona se correspondería, en este caso, con las mencionada seis AAEE a las que antes nos hemos referido, el decir las dos del Distrito Centro, las dos del Distrito Albayzin y el AAEE de Figares en el Distrito Ronda.

SITUACIÓN SEGUNDA:

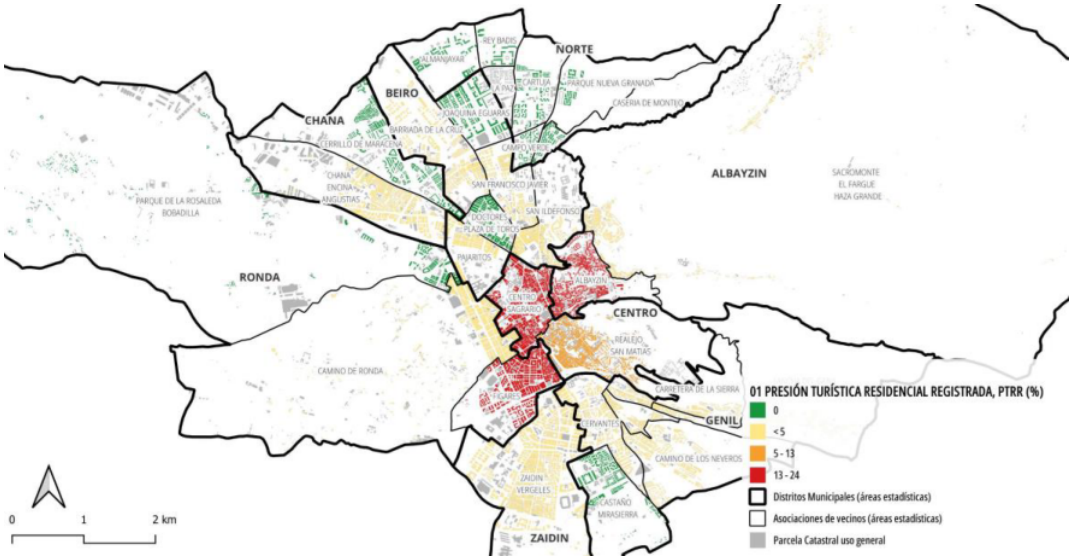
Aquellas AAEE que tienen una PTRR que no llega al 10%. Dichas zonas las definiríamos como de crecimiento acotado, se permitirá la implantación de nuevas VUT pero con una especial vigilancia para controlar que no lleguen a superar el 10%.

Dichos parámetros determinarían el número máximo de viviendas a autorizar en cada barrio VUT MAX y habría que actualizarlo de forma periódica, toda vez que la evolución de los datos de partida puede traducirse en una actualización de dicho límite.

En este sentido, se considera conveniente la comprobación de dicho límite tras analizar la incidencia en el número de VUT de la aplicación del Decreto 31/2024, de 29 de enero, el cual en su disposición adicional primera establece que las VUT que se encuentren inscritas en el RTA y que no cumplan con los requisitos mencionados en dicho Decreto dispondrán del plazo de un año para cumplir con los mismos.

El Pleno Municipal tiene atribuida la competencia para los acuerdos de aprobación que pongan fin a la tramitación municipal de planes y demás instrumentos de ordenación (art. 123.1.i de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases de régimen local -LBRL-y art. 16.1.i del Reglamento Orgánico Municipal -ROM-, Boletín Oficial de la Provincia nº 185, de 29 de septiembre de 2014), previo dictamen de la Comisión Informativa Delegada que corresponda (art. 122.4 de la LBRL y arts. 46 y 55 del ROM).

Página 90 de un total de 107
Página 4 de 6
CVE: BOP-GRA-2025-047020
Nº 47 - miércoles 12 de marzo de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP



Durante el transcurso del debate se producen las siguientes intervenciones:

.....

Tras ello se somete a votación el expediente, obteniéndose el siguiente resultado:

- 15 votos a favor emitidos por los/las 15 Concejales/Concejalas del Grupo Municipal del Partido Popular, Sres./Sras.: Dña. María Francisca Carazo Villalonga, D. Jorge Saavedra Requena, Dña. Ana Isabel Agudo Martínez, D. Enrique Manuel Catalina Carmona, D. Vito Rafael Episcopo Solís, Dña. María Rosario Pallares Rodríguez, D. Juan Ramón Ferreira Siles, D. Jorge Iglesias Puerta, Dña. Amparo Arrabal Martín, Dña. Ana Belén Sánchez Requena, D. Francisco José Almohalla Noguerol, Dña. Encarnación González Fernández, Dña. Carolina Amate Villanueva, D. Fernando Parra Moreno y Dña. Elisa Campoy Soler.
- 9 votos en contra emitidos por los/las 9 Concejales/Concejalas presentes del Grupo Municipal Socialista, Sres./Sras.: D. Francisco Cuenca Rodríguez, Dña. Ana María Muñoz Arquelladas, D. Jacobo Calvo Ramos, Dña. María Raquel Ruz Peis, D. Eduardo José Castillo Jiménez, Dña. María Eva Fernández Romero, Dña. María de Leyva Campaña, Dña. Nuria Gutiérrez Medina y D. Juan José Ibáñez Martínez.
- 2 abstenciones emitidas por las 2 Concejalas del Grupo Municipal VOX, Sras.: Dña. Beatriz Sánchez Agustino y Dña. Mónica del Carmen Rodríguez Gallego.

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, Limpieza Viaria, Mantenimiento y Participación Ciudadana, de fecha 20 de enero de 2025, el Ayuntamiento Pleno, en base a informe propuesta del Director General de Urbanismo, visado por el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias y el Teniente de Alcalde Delegado de Cultura y Patrimonio, de fecha 15 de enero de 2025, **acuerda** por mayoría (15 votos a favor, 9 votos en contra y 2 abstenciones):

PRIMERO: Aprobar inicialmente, por razón imperiosa de interés general, la limitación del número máximo de viviendas de uso turístico en la ciudad de Granada, fijando en un 10% máximo por zona, según la sectorización por área estadística recogida en el informe de IMPACTO VIVIENDA TURÍSTICA de la ciudad de Granada, lo que supone limitar las siguientes zonas:

SITUACION A

Zonas en las que la presión (PTRR) muy por encima del porcentaje de referencia, de tal forma que en dichas AAEE no podrá otorgarse ninguna autorización más para la implantación de VUT. Dicha zona se correspondería, en este caso, las áreas estadísticas del Distrito Centro, las dos del Distrito Albayzin y el AAEE de Figares en el Distrito Ronda.

DISTRITO	AAVV	PTRR
RONDA	FIGARES	24%

ALBAICIN	ALBAICIN	24%
CENTRO	CENTRO - SAGRARIO	23%
CENTRO	REALEJO - SAN MATIAS	13%

En base a los datos objetivos resultantes del “INFORME IMPACTO VIVIENDA TURÍSTICA de la ciudad de Granada”, de 31 de octubre de 2024.

SEGUNDO.- La limitación se revisará cuando sea necesario cuando las circunstancias lo aconsejen.

TERCERO.- Someter dicha propuesta a exposición pública por un plazo de veinte días, para que los interesados puedan examinar y presentar en dicho plazo las alegaciones que consideren oportunas.”

Lo que se hace público para general conocimiento, sometiéndose el documento de innovación a INFORMACIÓN PÚBLICA POR PLAZO DE VEINTE DÍAS HÁBILES, contados a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, Tablón de Edictos de la Sede Electrónica, página Web y Portal de la Transparencia municipal.

Durante dicho plazo se podrán formular las alegaciones que estimen pertinentes, encontrándose el acuerdo plenario publicado en la página web y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Granada:

https://www.granada.org/inet/edictos.nsf/ww0
https://transparencia.granada.org/public/trans/Indicador.aspx?IdIndicador=128&IdIndice=GRAN

El Concejal Delegado de Urbanismo, Obra Públicas y Licencias.
Fdo. Enrique Manuel Catalina Carmona.

-firmado electrónicamente-