

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Expdte. 15569/24. Innovación puntual para adecuar la normativa del PGOU-01 a la normativa autonómica en materia de turismo.

NOMBRE DE LA PERSONA O PERSONAS FIRMANTE (S) (mejor de forma individual aunque luego se pueda añadir un pliego de firmas colectivo de apoyo), con DNI nº XXXXXXXXX, vecino/a de Granada, con domicilio a efectos de notificaciones en XXXXXXXXXXXXX, CP. XXXXX, en nombre propio y también como miembro de XXXXXXXXXXXXXXX (por ejemplo, Albayzín Habitable o cualquier otra asociación o colectivo) (da igual que esta plataforma ciudadana no tenga personalidad jurídica porque para eso se presenta el escrito también "en nombre propio"),

- A rellenar/completar

- Nota aclaratoria: a borrar

En relación con el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión del 26 de julio de 2024, expediente núm. 15569/24, por el que procedió a la aprobación del documento de AVANCE relativo a la Innovación puntual del PGOU-01 para su adecuación a la normativa autonómica en materia de turismo, y dentro del plazo habilitado en el edicto publicado en la Web - Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Granada,

Por medio del presente se procede a formular las siguientes

SUGERENCIAS

Primera. Exposición de Motivos.

Tanto los criterios de interpretación del PGOU-01 sobre las viviendas de uso turístico, con expediente núm. 18434/24, aprobados por el pleno en su sesión de fecha 26 de julio y publicado en el BOP del día 7 de agosto, como la regulación incluida en el Avance de la Innovación puntual del PGOU-01 para su adecuación a la normativa autonómica en materia de turismo, con expediente núm. 15569/24, aprobado por la Junta de Gobierno Local en

sesión de igual fecha, suponen una “modificación menor” en el sentido estricto del término y tienen escasísimo alcance para un barrio como el Albayzín (también para otros barrios), pues no permiten ni de lejos solucionar los múltiples problemas generados por la sobreexplotación turística, que ya satura éste y otros barrios de Granada.

De acuerdo con el informe elaborado por B&S Europe para la Fundación Patrimonio del Albaicín en julio de 2000, como Proyecto piloto urbano financiado con Fondos FEDER, el descenso del número de moradores del Albayzín ha sido imparable desde los años 70 y se encuentra en mínimos históricos con menos de 7.000 personas censadas; y a ello se suma el envejecimiento de la población, coadyuvado por el hecho de que el Albayzín no ofrece ningún tipo de vivienda asequible para jóvenes o para nuevas familias. La juventud no encuentra lugar ni tiene futuro en el barrio, mientras que todo el turismo es bienvenido. Las cifras son demoledoras y siguen creciendo sólo en perjuicio de los vecinos y vecinas del barrio.

Esta realidad es insostenible y necesitamos un marco normativo que proteja a los vecinos frente al uso y abuso indiscriminado de corporaciones, agencias, empresas turísticas e individuos que han promovido, permitido y potenciado esta realidad.

La sostenibilidad de cualquier actividad implica o exige necesariamente cuotas o límites a su desarrollo. Véase, la actividad turística es conveniente y bienvenida, hasta un cierto límite que no desequilibre la actividad normal de una ciudad o un barrio o acabe desnaturalizándolos, llegando a convertirlos en meros “parques temáticos” o escenarios artificiales.

Parece grave que la Junta de Andalucía, que tiene competencias exclusivas en materia de Turismo (Ley del Turismo de Andalucía de 2011, con entrada en vigor el 31/01/2012), cuyo Objeto es “*la ordenación, la planificación y la promoción del TURISMO SOSTENIBLE*” haya fallado estrepitosamente al no implementar los instrumentos de medida y control de la actividad turística que debía poner en marcha. En estos años se ha mantenido un incremento muy notable de la actividad turística pero se han generado problemas casi irreversibles de pérdida de población, tensión brutal del mercado inmobiliario, pérdida de identidad de la ciudad, falta de futuro para los jóvenes que pretenden acceder a una vivienda y para los estudiantes que acuden en masa cada año a la Universidad de Granada y ya tienen dificultades para encontrar pisos de estudiantes asequibles. Hechos que nos alertan y nos sonrojan.

Por este motivo, podemos afirmar que la innovación y el criterio de interpretación aprobados constituyen una operación de maquillaje, un avance mínimo, un paso demasiado corto que no regula absolutamente nada de lo verdaderamente importante, porque no establece límite alguno al volumen de la actividad turística global, lo que nos hace ahondar en la insostenibilidad de la situación y en la necesidad de no perder un tiempo precioso, en el que

este Ayuntamiento debe tomar soluciones urgentes y valientes.

El Ayuntamiento de Granada debe trazar una línea protectora del uso residencial frente al turístico en todas sus formas (hoteles, hostales, albergues, apartamentos turísticos, VFT, VUT u otros similares) y por barrios, zonas o manzanas. Si no se fija este porcentaje, la Administración será responsable de propiciar zonas tensionadas, invadidas y depredadas por el turismo, como la Carrera del Darro, el Barrio de San Pedro o el Paseo de los Tristes. Y es que sin límites claramente establecidos al turismo en todas sus formas, no puede haber ni sostenibilidad ni verdadera protección del derecho a la vivienda para los vecinos y vecinas tanto del Albayzín como de otros barrios históricos e incluso la ciudad de Granada.

El turismo genera riqueza pero es una actividad depredadora de recursos de todo tipo. Desafortunadamente, a día de hoy, el crecimiento del turismo es insostenible si no se legislan y ordenan conveniente y previamente todos los graves problemas que el propio Ayuntamiento de Granada ha detectado que genera en esta ciudad, como lo hace en el resto de ciudades turísticas del mundo.

Además, no se trata de un problema con un diagnóstico aislado, sino que debemos aprender de los procesos emprendidos por otros países y ciudades de nuestro entorno y de todo el planeta. No en vano, ciudades como Nueva York, Ámsterdam, París, Berlín, Florencia, Barcelona, New Orleans, San Francisco o Lisboa se han visto abocadas a prohibir los AirBnb. No ha sido por gusto sino por necesidad.

Desde nuestro punto de vista, la **“Evaluación ambiental estratégica”** de la actividad turística es negativa a todas luces, máxime cuando no se prevé el presupuesto mínimo imprescindible en los Ayuntamientos para abordar los gastos extraordinarios que el uso y abuso turístico genera. Destacamos por su importancia el incremento de los precios del alquiler; la falta de vivienda de compra y/o alquiler para residentes, el estrés hídrico y energético, la barificación, la suciedad debida al continuo ir y venir de personas, los ruidos que sobrepasan los límites legales establecidos para no dañar la salud; la sobredemanda y saturación del transporte público; la ocupación excesiva de los espacios públicos; problemas de convivencia; la desaparición del comercio de cercanía; la imposibilidad de acceder a los bares del barrio de toda la vida, dispuestos exclusivamente para atender al turismo, etc..

Según noticias aparecidas a principios de verano en la prensa, -pero no refrendadas hasta la fecha por ningún texto legal vinculante-, las licencias turísticas se suspenderán durante 3 años. La realidad es que, en los meses transcurridos desde la entrada en vigor del Decreto 31/2024 el pasado 12 de febrero, y gracias a la publicidad que el Ayuntamiento ha dado a las futuras restricciones, Granada se enfrenta a un aluvión de nuevas viviendas turísticas, que ahondan en la problemática existente, lo que nos entristece profundamente. ¿De verdad era necesario?

Como conclusión, a modo de resumen de lo expuesto, se puede decir que se trata de:

- **Respuesta tardía e insuficiente**, que sólo pretende frenar el boom de pisos turísticos diseminados en bloques de vecinos (pequeños propietarios), dejando la puerta abierta a los grandes especuladores que tiene vía libre para la compra de edificios completos y bajos comerciales.
- **Respuesta tímida y falta de ambición** para abordar de manera eficaz la compleja problemática que se plantea en el prólogo, en particular la falta de vivienda y el encarecimiento brutal los precios de compra y alquiler.
- **Respuesta ineficaz para el Albayzín** pues no lo protege en absoluto frente a grandes especuladores inmobiliarios que pueden seguir adquiriendo cármenes para convertirlos en apartamentos individuales, sin traba legal alguna ni protección a esta vivienda característica del Albayzín.

Por todo lo dicho, y como primera propuesta, **solicitamos que el Ayuntamiento de Granada proceda a solicitar a la Consejería de Turismo, para que a su vez proponga al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, la declaración de barrios turísticamente saturados y la puesta en marcha inmediata de un Programa de Recualificación de Destino para el Albayzín y el Sacromonte**, atendiendo al Artículo 14 de la Ley de Turismo, “Programas de Recualificación de Destinos”.

Segunda. Consulta Pública previa.

Entre los días 2 y 16 de julio de 2024, a través del portal de participación ciudadana “Granada Decide”, en la url: <https://decide.granada.org>, se mantuvo abierto el plazo para que la ciudadanía pudiera presentar “*sugerencias y aportaciones a los problemas urbanísticos que se pretenden regular con la innovación de los citados instrumentos de planeamiento urbanístico*” .

Se refería expresamente al PGOU (2001) y al Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área Centro.

Se trataba, según el propio anuncio, de una “*consulta pública previa a la innovación del PGOU y del PEPRI del Área Centro para adaptarlas a la normativa autonómica sobre alojamientos turísticos, viviendas de uso turístico y establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros*”.

Se hacía referencia expresamente a la Ley 13/2011 de 23 diciembre, de Turismo de Andalucía, y al 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.

Junto al anuncio se publicaba el texto del “*artículo 6.2.7.1. Tipos de uso de alojamiento*”

hotelero: definiciones y condiciones de implantación”, del vigente PGOU. No se acompañaban ni propuestas alternativas ni informes técnicos ni jurídicos..

Debe valorarse como positivo que se abriera un proceso de consulta pública anterior al que es obligatorio respecto al Avance de la innovación, en aplicación del artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que es el trámite actual.

Sin embargo resulta curioso que para aquella consulta pública sólo se hiciera publicidad a través de la web municipal, que desgraciadamente no visita mucha gente, sin que se promoviera un más amplio proceso de participación, con información previa y consulta directa a las personas y colectivos más afectados por los problemas que se pretenden atender a través de esta innovación, bien directamente o a través de sus entidades representativas. De esa forma tan limitada el proceso participativo queda reducido a la mínima expresión, a la mera formalidad.

Al respecto hay que recordar la amplitud con que el artículo 6 de la Ley 7/2017, de 27 de diciembre, de Participación Ciudadana de Andalucía regula esta cuestión. Incluyendo no solo la participación de las habituales *“organizaciones sindicales, empresariales, colegios profesionales y demás entidades representativas de intereses colectivos”* sino que va mucho más allá y abre la participación hasta las *“plataformas, movimientos, foros o redes ciudadanas sin personalidad jurídica, incluso las constituidas circunstancialmente”*.

Amplitud que asume también el art. 3 del Reglamento Orgánico de Gobierno Abierto de la Ciudad de Granada (R.O.G.A).

Por tanto, se entiende que debería haberse abierto, planificado y ejecutado un proceso de consulta pública mucho más amplio, participativo y real.

Por otra parte, resulta curioso que de aquel primer proceso de consulta pública no se conozca su resultado, desconociéndose por tanto cuántas personas o entidades participaron en el mismo y cuáles fueron sus aportaciones o sugerencias respecto a este importante asunto.

El artículo 100 del ROGA, titulado *“Conclusión de los procesos de participación”* establece que:

- 1. El proceso de participación se cerrará con un Informe de Resultados.*
- 2. Que dicho Informe se trasladará a las personas participantes y se publicará, para general conocimiento del conjunto de la ciudadanía, en la plataforma digital de participación ciudadana. Además, se comunicará a la Concejalía Delegada competente en la materia objeto del proceso participativo, a los efectos de la adopción de los acuerdos que procedan en relación con la ejecución del resultado del*

proceso.

Es evidente por tanto que a la documentación del Avance debería haberse adjuntado el correspondiente y obligado Informe de Resultados de aquella consulta pública.

Por otro lado, llama la atención la contradicción existente entre el anuncio de la primera Consulta Pública, donde se habla de las innovaciones tanto del PGOU como del PEPRI Área Centro, y el Avance de la innovación donde ésta última ha desaparecido, al menos de la propuesta de texto normativo. Aunque, paradójicamente, se sigue mencionando en algunos párrafos del documento del Avance, concretamente al menos dos veces, en la pág. 25 del Documento Ambiental Estratégico (hoja. 54 del documento completo):

6.5 Afecciones sobre el patrimonio histórico-cultural

El centro de Granada forma parte del Conjunto patrimonial de la ciudad de Granada.

La **modificación de la normativa del PEPRI Centro de Granada**, hace referencia a la regularización del uso de vivienda turística en esta zona patrimonial. Las afecciones derivadas de la modificación se presuponen positivas al incrementar el control municipal sobre actividades y usos.

6.6 Afecciones sobre el medio socioeconómico

A raíz del análisis del medio socioeconómico realizado en la caracterización ambiental, se identifica una afección positiva local como consecuencia de la ejecución de la **modificación de la normativa del PEPRI Centro de Granada propuesta**.

Por tanto, debería aclararse si se pretende tramitar y aprobar una innovación sobre el PEPRI Centro de Granada o simplemente se trata de un error, derivado de una primera intención luego descartada, en cuyo caso debería ser corregido.

Igualmente, sería conveniente y necesario que a la documentación del Avance se le adjuntara y se hiciese público el obligado Informe de Resultados de aquella primera consulta pública

Tercera. Las VUT no son el único ni el principal problema de la turistificación.

Tanto lo aprobado en el expediente núm. 18434/24, Criterios de interpretación del PGOU-01 sobre las viviendas de uso turístico, como el contenido del Avance de la Innovación puntual del PGOU-01 para su adecuación a la normativa autonómica en materia de turismo, con expediente núm. 15569/24, se refieren exclusivamente a las denominadas Viviendas de Uso Turístico (VUT) pero no al resto de tipos de establecimientos de alojamiento turístico.

Siendo importante el crecimiento de las VUT en Granada no se puede obviar que no constituyen el único ni el principal foco de atracción de turistas que contribuyen al fenómeno de la turistificación de determinados barrios históricos de la ciudad, entendiéndose por tal la saturación de turistas en determinadas zonas de la ciudad, con los efectos negativos sobre

dichos barrios y la población en ella residente.

Problemas que no son exclusivos de la ciudad de Granada sino que se están manifestando también en las principales ciudades de características similares y no sólo en España sino en muchos países de Europa y el mundo.

Problemas que, de una u otra forma, aparecen relacionados en la documentación de ambos expedientes como motivadores de las decisiones adoptadas. Concretamente son recogidos en el texto del Decreto de la Alcaldesa, de fecha 12 de junio de 2024, por el que se dictaba providencia de inicio de la innovación del PGOU de Granada.

En él se vinculaba el auge del alquiler turístico de viviendas de uso residencial a la generación de una serie de *“efectos colaterales negativos”* provocados por esta misma actividad. Entre ellos se mencionan (literalmente) los siguientes:

“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”.

Respecto al problema de acceso a la vivienda se explicita que se refiere a

“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”.

En relación con la *“gentrificación”* se reconoce que es un

“fenómeno, 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”.

Así pues, en la motivación de ambos expediente se reconoce expresamente que la principal consecuencia negativa del fenómeno turístico en los barrios históricos de la ciudad, la gentrificación o expulsión de las personas residentes, no se debe exclusivamente al alquiler turístico, aunque no aclara más sobre esas otras causas.

Por tanto, después de este reconocimiento expreso y de la realidad conocida, parece que adoptar medidas aplicables únicamente a las VUT no va a resolver los problemas tan importantes señalados e incluso es posible que sólo favorezca que se pueda producir su instalación en bajos de edificios o una derivación (migración) del modelo de las actuales VUT hacia el de apartamentos turísticos que acabaría dejando las cosas más o menos igual.

Ibán Díaz, profesor de Geografía de la Universidad de Sevilla, especializado en procesos de gentrificación y turistificación, mantiene que se está produciendo un crecimiento desbocado

de pisos turísticos en las capitales andaluzas. ¿La causa?, pues la existencia de una demanda real y la ausencia de medidas concretas eficaces para controlar ese crecimiento.

En su opinión *“la regulación de los pisos turísticos, tanto a nivel autonómico como a nivel municipal, ha tenido muy en cuenta a la patronal de los pisos turísticos y de la patronal hotelera, pero no se tiene en cuenta ni a los habitantes ni a los inquilinos, que son los que sufren las consecuencias negativas del proceso de manera más directa”*.

Al respecto, afirma que con la nueva normativa andaluza, la modificación del Decreto 28/2016, llevada a cabo por el Decreto 31/2024, se camina hacia una *“profesionalización del mercado de las viviendas turísticas”* que *“empezaron vendiéndose como un tipo de economía social, de economía colaborativa”* pero con esta reforma *“tienden a la profesionalización, en concreto de los intermediarios”*.

En su opinión este cambio es *“una demanda de la patronal hotelera y de los sectores más profesionalizados de los pisos turísticos... afectan a los propietarios aficionados”* porque las restricciones *“van contra los pequeños tenedores de pisos turísticos. No hay restricciones para el que tiene la capacidad de poner un bloque o una parcela entera. La tendencia es a la profesionalización y a favorecer a los grandes agentes”*.

Pero es más, el efecto, tanto de la interpretación del PGOU como de la Innovación, por su propio contenido, tendría escasos efectos en barrios como el Albaicín y el Sacromonte o en determinadas zonas del Realejo o el Centro Histórico, donde predominan o abundan las viviendas unifamiliares, que cuentan con acceso separado, a las que, por tanto, no afectaría para nada la nueva regulación municipal.

En consecuencia, se considera imprescindible que, si se quiere intervenir para solucionar, o al menos mejorar, los problemas colaterales surgidos como efecto de la actividad turística, se deberían promover y aprobar todo un conjunto de medidas. Por supuesto de índole urbanística, pero con mayor profundidad y amplitud a las ahora propuestas en ambos expedientes. Pero también acompañadas de medidas relativas a vivienda, transporte urbano, movilidad, tráfico, limpieza, seguridad, comercio de proximidad, ocupación del espacio público, control de ruidos, inspección de obras y de establecimientos turísticos, etc. etc. Todas ellas de competencia municipal.

Cuarta. Tanto la interpretación del PGOU como la innovación llegan tarde y no aportan nada nuevo.

Resumidamente, los cambios que se pretenden introducir serían los siguientes:

1. Expediente núm. 18434/24, Criterios de interpretación del PGOU-01 sobre las viviendas de uso turístico (BOP. 7/agosto/2024). Ya vigente:

Lo que se aprueba es, literal y exclusivamente, lo siguiente:

“PRIMERO: Aprobar el siguiente criterio de interpretación:

La regulación recogida en nuestro Plan General referente a las condiciones de la edificación para uso de residencial singular, como el correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes con carácter de servicio público (establecimientos de hostelería y turismo), es de aplicación a la totalidad de modalidades de uso turístico de los edificios y viviendas, recogidas en la normativa de Turismo de Andalucía. Y por tanto las condiciones recogidas en los artículos 6.2.7.1.y siguientes, referidas al alojamiento hotelero, son también de aplicación a estas modalidades y por tanto este uso esta sujeto a la necesaria intervención administrativa de comprobación de su cumplimiento.”

Lo que viene a decir es que la regulación que hace el PGOU para los usos de alojamiento hotelero (artículo 6.2.7.1 y ss.) será también de aplicación, a partir de ahora, al resto de alojamientos turísticos. Estos otros son básicamente las VUT y los establecimientos de apartamentos turísticos. Y que esto se hace en aplicación de la normativa de Turismo de Andalucía.

Hay que suponer, a sensu contrario, que hasta ahora el Ayuntamiento no estaba aplicando esa normativa urbanística a determinados alojamientos turísticos, como las VUT y los apartamentos turísticos.

2: Expediente núm. 15569/24, Avance de la Innovación puntual del PGOU-01 para su adecuación a la normativa autonómica en materia de turismo. En proceso de tramitación y por tanto aún no vigente:

El párrafo final del Resumen Ejecutivo, pág. 27 del documento de la innovación (hoja 28 del documento completo) deja perfectamente claro el contenido y el alcance de la misma:

*“La adecuación normativa que se pretende con esta innovación tiene **carácter formal** en cuanto **se adapta a la nomenclatura y terminología** establecida por la Ley de Turismo, por razones de seguridad jurídica, **sin establecer nuevos usos o limitaciones más allá de las contempladas por el Plan General**”.*

En cuatro líneas quedan definidos los objetivos y la finalidad de la innovación (modificación del PGOU vigente): Adaptación formal, de terminología, para mayor seguridad jurídica, sin cambios ni limitaciones sobre lo ya regulado en el PGOU-2001.

Repasando el texto concreto que se modifica queda clara la veracidad de la anterior afirmación del Resumen Ejecutivo:

- 1) Se modifica el título del artículo 6.2.7 del PGOU, sustituyendo la expresión “*Uso de alojamiento hotelero*” por el de “*Uso de alojamiento turístico (hospedaje)*”.
- 2) Se introduce un nuevo punto 1 en el apartado 6.2.7.1 de ese artículo. El texto añadido es

la copia exacta de la relación de tipos de alojamiento turístico que establece el artículo 40.1 de la Ley 13/2011, de Turismo de Andalucía, aclarando que el uso de alojamiento turístico (hospedaje) regulado en el PGOU comprende los siguientes tipos:

- a) *Establecimientos hoteleros.*
- b) *Apartamentos turísticos.*
- c) *Campamentos de turismo o campings.*
- d) *Casas rurales.*
- e) *Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.*

3) A partir de ahí, todas las modificaciones se limitan a sustituir el término “*alojamiento hotelero*” por el de “*alojamiento turístico (hospedaje)*” en todos y cada uno de los siete apartados del citado artículo 6.2.7. Y también en otros artículos en los que se hablaba del alojamiento hotelero dentro de los posibles usos complementarios:

- 6.2.6. Uso de vivienda.
- 6.2.8. Uso de residencia comunitaria.
- 6.2.13. Uso comercial.
- 6.2.14. Uso de oficinas.
- 6.2.18. Uso institucional privado.

4) El **Ayuntamiento no hace uso de la potestad** que le reconoce el art. 2.2 del Decreto 28/2016, respecto a la posibilidad de limitar el número máximo de VUT. Y tampoco de la capacidad planificadora que le otorgan otras leyes jerárquicamente superiores.

El art. 2.2 del Decreto 28/2016, dice lo siguiente:

“2. Asimismo, las viviendas de uso turístico estarán sometidas a los requerimientos de la normativa turística, civil, mercantil y urbanística emanados de la Unión Europea, Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los entes locales en el marco de sus respectivas competencias.

*“En particular, 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”.*

Si el Decreto le reconoce al Ayuntamiento esa potestad para establecer límites respecto al número máximo de VUT ¿por qué no la iba a tener también para establecer límites a otros tipos de alojamiento turístico como el hotelero o el de apartamentos turísticos?.

Pero es más, este reconocimiento expreso, aunque limitado a las VUT, está muy bien pero

no es más que un recordatorio de una potestad que ya está incluida en otras leyes de jerarquía superior.

El planeamiento urbanístico es una competencia municipal. De eso no cabe la menor duda. Una competencia propia reconocida en la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local (art. 25) y en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía (art. 9). Por tanto, **el Decreto 28/16 no descubre ni otorga ninguna potestad nueva a los Ayuntamientos, porque éstos la tenían ya reconocida legalmente.**

Podemos leer en la web de la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía que

*“El planeamiento urbanístico tiene como principal reto la **consecución de un modelo de ciudad sostenible y cohesionado**, en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida...”*

En esta línea, 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, en su Exposición de motivos (pag. 2) **reconoce** (que no otorga) **la competencia municipal respecto a la ordenación de los usos de suelo y edificaciones, incluyendo el uso turístico (en todas sus tipologías):**

*“En concreto, corresponde a los municipios **atribuir los distintos usos del suelo y del patrimonio edificado, incluyendo el uso turístico compatible con las diversas tipologías de suelo**, ya sea residencial, terciario u otro. Con esta modificación se aclara, en consecuencia, que **son los instrumentos de planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales las que pueden introducir, en su caso, las correspondientes exigencias sobre el uso compatible o complementario** de este tipo de viviendas que sirven de alojamiento turístico, **o introducir otro tipo de limitaciones sectoriales** diferentes a las de ordenación turística de conformidad con los principios de proporcionalidad, objetividad, necesidad y seguridad jurídica.*

*Como ha declarado el Tribunal Supremo, no sólo es posible sino que **resulta necesario que sean los municipios los que determinen las concretas exigencias territoriales y de compatibilidad urbanística** para el desarrollo de esta actividad, como Administración más cercana a la realidad y a quien corresponde el diseño de los espacios, **usos** y sus equipamientos que conforman su concreto **modelo de ciudad**, marco esencial de convivencia, en uso y **ejercicio de la potestad del planeamiento**, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática. Será la posible limitación establecida por el Ayuntamiento la que habrá de ser sometida a un escrutinio estricto desde la perspectiva de la garantía del mercado y la competencia”.*

En el texto del acuerdo del pleno de 26 de julio por el que se aprueban los criterios de interpretación del PGOU se recoge precisamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Textualmente:

“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 PGOU, 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.’”

Igualmente, el propio documento de la innovación, en su pág. 5 (hoja 6 del documento completo), reproduciendo literalmente la Providencia de la Alcaldía, del 12 de junio de 2024, que puso en marcha el expediente de innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, reconoce que la ley y la jurisprudencia (española y del TSJUE) admite que se puedan imponer limitaciones a determinadas tipologías edificatorias en base a la protección del interés general. Lo hace, literalmente, en estos términos:

“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 determinadas tipologías edificatorias) teniendo en 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.”

El vigente PGOU-2001 regula los usos de alojamiento hotelero (exclusivamente) y, en el texto del acuerdo del Pleno donde se aprobaron los criterios de interpretación del PGOU-2001, se reconoce que se hizo así de acuerdo con las normas y la situación en la fecha de su aprobación. Por tanto el motivo de la innovación sería adaptar aquella normativa a los cambios que durante estos años se han producido en la normativa turística.

En el acuerdo del Pleno esta idea se expresa del siguiente modo:

“La terminología que utiliza nuestro Plan en la regulación de las condiciones de la edificación para este uso responde al momento de su promulgación y se refiere exclusivamente el concepto o modelo de establecimiento hotelero. Como hemos visto, no contempla estas nuevas modalidades de usos turísticos que implican una

ampliación de la tipología vinculada a este mismo uso y que tiene la misma repercusión urbanística, ambiental, económica y social. Por razones de seguridad jurídica, se inicia una innovación del Plan General de Ordenación Urbana para adaptarlo a la normativa existente y sustituir el término de establecimiento hotelero por una denominación aglutinadora de toda la casuística existente, utilizándose el término más amplio de alojamiento turístico (hospedaje), que recoge la actividad turística circunscrita al alojamiento con estos fines en sus distintas modalidades. Esta innovación o adaptación del Plan no obsta a aplicar, como hemos dicho, sus determinaciones relativas a estos usos de la edificación, toda vez que tenemos ya un reconocimiento y remisión expresa de la normativa sectorial a esta competencia.”

Aunque es cierto, como ya se ha apuntado, que se llega tarde a este intento de adaptación, lo que no cabe duda es de que el PGOU igual que permitía la regulación del uso de alojamiento hotelero, al ampliarse los tipos de alojamiento turístico, ahora permitirá regular también esos diversos tipos (hotelero, apartamentos turísticos, VUT...) incluidos en la figura genérica de alojamiento turístico.

Por tanto, la capacidad del Ayuntamiento, vía PGOU, para regular los usos de alojamiento turístico (en todos sus tipos), incluidas posibles limitaciones respecto al número máximo de alojamientos turísticos por área o zona, quedaría acreditada. Quedando por tanto exclusivamente en manos del gobierno municipal su implantación o no.

Esta sería la línea necesaria para afrontar los problemas de saturación turística en la ciudad, y especialmente en sus barrios patrimoniales, Albaicín, Sacromonte, Centro, Realejo...

Saturación turística que se reconoce en el Documento Ambiental Estratégico, pág. 22, (hoja 51 del documento completo), cuando afirma que:

“Es indiscutible el atractivo turístico de la ciudad de Granada derivado de múltiples recursos (patrimoniales)...

Estos atributos provocan que la ciudad y su entorno sea visitada por cerca de 3 millones de personas al año. Realizando una sencilla comparativa de esta cantidad de visitas con la población residente se interpreta que por cada residente del municipio granadino hay más 10 visitantes anuales, frente a los 5 de Sevilla, 7,5 de Barcelona o 2,5 de Madrid.”

Tras este resumen podemos extraer algunas **conclusiones**:

1ª) Si de lo que se trataba es de adaptar el PGOU-2001 a la normativa de Turismo de Andalucía, es evidente que se ha tardado demasiado. La Ley de Turismo es de 2011 y

el Decreto de Viviendas con fines turísticos (ahora VUT) es de 2016.

- 2ª) La interpretación de que la regulación que hace el PGOU para los usos de alojamiento hotelero (artículo 6.2.7.1 y ss.), aprobada por el Pleno y ya vigente, será ya también aplicable al resto de alojamientos turísticos (básicamente las VUT y los establecimientos de apartamentos turísticos), pudo y debió haberse hecho hace ya tiempo, por el mismo motivo.

Por tanto, el Ayuntamiento pudo, desde hace mucho tiempo, actuar para el control y la inspección de las VUT.

- 3ª) La innovación es meramente formal y no aporta absolutamente nada. Menos aún después de haberse aprobado por el pleno los criterios de interpretación del PGOU en el sentido señalado y, además, estando claro en la normativa turística de Andalucía. Porque lo que se pretende aprobar en la innovación está ya vigente vía criterios de interpretación del PGOU aprobados por el Pleno.

- 4ª) Nunca está de más la búsqueda de la seguridad jurídica, para evitar posibles problemas jurídicos, pero debe reconocerse que los cambios que se pretenden introducir son meramente formales, sin que afecten en absoluto a la regulación ya vigente.

- 5ª) No hay ni una sola medida nueva propia del Ayuntamiento para regular ni las VUT ni los apartamentos turísticos. Salvo que en el futuro las VUT deberán tener acceso separado, exigencia que se deriva no de un cambio normativo municipal sino de la inclusión de las VUT dentro de la figura de alojamiento turístico (por mandato de la norma autonómica) a las que se le aplicarían por tanto las normas urbanísticas municipales ya existentes para el alojamiento hotelero.

Se trata, por tanto, de un cambio que parece tendrá escaso alcance en los barrios y zonas más saturadas de la ciudad, tal y como se ha comentado en el apartado anterior de este escrito. Un cambio tan mínimo que es más que probable que no tenga incidencia alguna respecto a los problemas señalados (*“efectos colaterales negativos”*) y, especialmente, el acceso a la vivienda.

- 6ª) Todo esto, unido a lo difundido en prensa, suena más a propaganda política que a voluntad de modificar una realidad y unos problemas de gran importancia para la vida de las personas residentes en los barrios con alta presión turística.

Probablemente ha primado más la idea de apuntarse a los movimientos políticos que otros Ayuntamientos han puesto en marcha como respuesta ante las quejas y propuestas que amplios movimientos vecinales y ciudadanos están manifestando frente a los perjuicios y molestias que la excesiva turistificación está provocando en tantos municipios y barrios históricos por la elevada afluencia turística.

Da la impresión de responder a un intento de aparentar que se hace algo más que a una acción decidida por hacer algo que pueda tener efectos reales. La cuestión es si no se trata, como parece, un mero ejemplo de “gatopardismo”, aparentar que todo se cambia para que todo siga igual.

7ª) El Ayuntamiento, vía PGOU, tiene competencia y capacidad para regular los usos de alojamiento turístico, en sus distintos tipos (hotelero, apartamentos, VUT...). Y puede, por tanto, establecer limitaciones respecto al número máximo de alojamientos por área, zona, barrio...

Este es el modelo que están siguiendo otras ciudades, como por ejemplo Sevilla, donde se establece un número máximo de VUT a autorizar en cada barrio, aplicando el porcentaje del 10% sobre el número de viviendas familiares disponibles en cada barrio (acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Sevilla del 21 de marzo de 2024, BOP de 4 de abril. Expte.: 84/2024 DT).

Por tanto, hacerlo sólo es cuestión de voluntad política para afrontar los problemas derivados de la excesiva turistificación y su derivada gentrificación, de una manera decidida, atendiendo a construir un modelo de ciudad que persiga la mejora de la calidad de vida de sus residentes.

Este será precisamente el modelo de la propuesta que se concretará en la sugerencia séptima de este escrito. En la línea de afrontar los problemas de saturación turística en la ciudad, y especialmente en sus barrios patrimoniales, Albaicín, Sacromonte, Centro, Realejo...

Por tanto, el Ayuntamiento no tiene excusa para no ir mucho más allá en la regulación urbanística de los alojamientos turísticos, si de verdad quiere intentar mejorar los problemas diagnosticados por la excesiva turistificación. Puede y debe hacerlo.

Quinta. Una innovación limitada e innecesaria.

Recapitulando todo lo anterior podríamos concluir que la innovación no aporta nada nuevo, puesto que con la aplicación de la normativa de turismo de Andalucía y los criterios de interpretación del PGOU-2001 aprobados por el Pleno, está claro que la normativa del PGOU que se refiere a los usos de alojamiento hotelero sería también aplicable a otros tipos de alojamiento turístico, como los establecimientos de apartamentos turísticos y las VUT.

Por consiguiente estaríamos ante una innovación que no aporta ni cambia nada, más allá de, como el propio documento reconoce, una mera adaptación terminológica.

Se pierde por tanto una oportunidad para realizar una innovación (modificación) del PGOU más profunda y que verdaderamente sea útil para dar respuesta a los retos que genera la

excesiva turistificación, con todos los problemas derivados y asociados a la misma, como la dificultad para el acceso a la vivienda de las personas residentes o la gentrificación.

La propaganda no puede ocultar la realidad.

La innovación debería ir mucho más allá. Para utilizar el planeamiento con el objetivo de regular y ordenar de verdad los usos de alojamiento turístico, contribuir a evitar que continúe avanzando de forma incontrolada la turistificación de los barrios históricos y favorecer políticas que favorezcan la vida de las personas residentes y su acceso a la vivienda. Todo ello junto con el diseño y ejecución de otras muchas políticas que son competencia municipal y que deben actuar de forma coordinada.

Pero todo esto resulta aún más extraño si tenemos en cuenta que, al mismo tiempo, el Ayuntamiento ha adjudicado, mediante resolución de 27 de junio, un contrato de servicios para la *“elaboración de análisis y estudio del impacto de las viviendas de uso turístico en el municipio de Granada”*, a la empresa Espacio Común SCA, por importe de 11.979 euros (IVA incluido), cuyo plazo de ejecución es de dos meses y que por tanto debe estar terminado o a punto de ser entregado.

Lo lógico habría sido esperar a conocer el diagnóstico de la situación y el impacto de las VUT en nuestros barrios para, a partir de ese conocimiento, elaborar, proponer y ejecutar medidas concretas, entre ellas los posibles cambios que puedan y deban ser introducidos en el PGOU.

Por este motivo, se propone:

- **Que se le de publicidad a este estudio sobre el impacto de las VUT en la ciudad.**
- **Que se convoque una reunión con las asociaciones y colectivos vecinales para analizar el resultado del estudio y escuchar y debatir las propuestas concretas que desde el movimiento vecinal se puedan plantear.**
- **Que se incluyan en la innovación del PGOU las propuestas que se consideren necesarias para que contribuyan a mejorar la situación respecto a los problemas diagnosticados y derivados de la turistificación de nuestros barrios y concretamente en lo referido a los diversos tipos de alojamiento turístico (no solo las VUT).**

Sexta. Esta innovación no podrá alcanzar los objetivos y expectativas expresados en la propia documentación y/o difundidos a través de los medios de comunicación.

Como se ha dicho, la innovación lo único que hace es reconocer en el PGOU que las VUT constituyen un tipo de alojamiento turístico (hospedaje), igual que el alojamiento hotelero o los establecimientos de apartamentos turísticos y que por tanto le son de aplicación las mismas normas urbanísticas que ya estaban en el PGOU.

Se trata de algo que ya venía impuesto por la normativa turística de Andalucía: Ley 13/2011, Decreto 28/16, decreto 190/10 y Decreto 31/24, y que ya se había fijado en el acuerdo plenario que aprobó los criterios de interpretación del PGOU respecto a las VUT.

La única consecuencia práctica de ello sería que a partir de ahora a las nuevas VUT se les exigiría la obligación de contar con acceso separado. Algo que, como ya se ha dicho, tendrá muy escasa repercusión real en barrios como el Albaicín y el Sacromonte o a determinadas zonas del Realejo, donde predominan las viviendas unifamiliares. Y que lo más probable es que en los barrios donde predominan las viviendas plurifamiliares se produzca un crecimiento de VUT mediante su instalación en los bajos de los edificios o también una derivación o sustitución de las VUT por establecimientos de apartamentos turísticos.

En cualquier caso, la perspectiva sería que los problemas continuarían siendo los mismos. Poco mejoraría la calidad de vida o las condiciones de acceso a la vivienda, en propiedad o en alquiler, por parte de la población autóctona.

Se puede hacer un repaso a las expectativas creadas y a la forma en que se han comunicado, tanto en los propios documentos de ambos expedientes como en los medios de comunicación.

1. Mejoras a conseguir, según los documentos (criterios de interpretación e innovación):

Como se ha comentado, tanto en el expediente de la innovación como en el de los criterios de interpretación del PGOU-2001 se relatan una serie de problemas, a los que se denomina *“efectos colaterales negativos”*, que estarían generados por la actividad turística y especialmente por el auge del alquiler turístico, que afectan a la calidad de vida de la gente que reside en determinados barrios. Resumidamente, pero de forma literal:

- *“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”.*
- Respecto a la vivienda se explicita *“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”.*
- Se reconoce el efecto de la *“gentrificación”* como un *“fenómeno, 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”.*
- En la página 11 del Documento Ambiental Estratégico (hoja 40 del documento completo) se afirma que la opción de no aprobar la innovación:

“Supone mantener la situación actual y, en consecuencia, una normativa municipal pendiente de incorporar determinaciones contempladas en la Ley de Turismo autonómica. Esto puede derivar en la falta de equilibrio entre barrios, saturación de zonas o conflictividad por la mezcla de usos en zonas no previstas.”

Hay que entender que de forma indirecta se está queriendo decir que con la innovación se lograrían corregir esos problemas.

Por tanto, se describen problemas muy importantes, con efectos muy serios sobre la población. Y al mismo tiempo **se reconoce que la causa de los mismos se debe a “la falta de control de estas actividades” y se motiva la innovación en que dada su importancia y urgencia “no permiten esperar” a la tramitación del nuevo PGOM “para intentar paliar los efectos negativos que las mismas generan”.**

Reconocer que estos problemas se deben a la falta de control de esas actividades viene a ser un **reconocimiento tácito de la propia responsabilidad del Ayuntamiento y de la Junta de Andalucía**, que son las administraciones competentes, cada cual en su propio ámbito de actuación.

Así pues:

- Se reconoce la gravedad de la situación y sus efectos.
- Se estima la necesidad y la urgencia de afrontarlos, adoptando medidas para intentar paliar esos efectos negativos.
- Esa urgencia sería la que motiva la innovación sin esperar al nuevo PGOM en trámite.
- Hay que suponer que las medidas incluidas en la Innovación son, a juicio del gobierno municipal, la respuesta adecuada para conseguir el fin perseguido de *“intentar paliar los efectos negativos”* de la elevada actividad turística y concretamente del auge del alquiler turístico.

Así se desprende del siguiente párrafo, pág. 13 del documento de la Innovación (hoja 14 del documento completo):

“La providencia de Alcaldía de 12 de junio de 2024 destaca la necesidad de esta innovación en cuanto al deber municipal de fomentar la convivencia, garantizar los derechos de acceso a la vivienda, preservar el medio ambiente y el entorno urbano, junto al pleno respeto de la libertad de empresa y la iniciativa económica, recogidos todos ellos en la Constitución, y sirve además como garantía de la necesaria seguridad jurídica aclarando el régimen aplicable a estos usos de la edificación.

Y considera necesario:

- a) *Asegurar un marco adecuado regulatorio del uso turístico de la vivienda*

contando con una especial motivación dadas las exigencias al respecto por la normativa de aplicación, imperiosa razón de interés general, y limitación clara, inequívoca y objetiva.

b) Que las limitaciones en relación con las viviendas de uso turístico concilien la convivencia de las vecinas y vecinos, el derecho a la vivienda, el orden público, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, entre otros, como política social del municipio, con el libre ejercicio de una actividad económica.

Y todo ello, en primer término, a través de las potestades de planeamiento mediante la innovación del plan general de ordenación urbana, exigiendo para el uso de las VUT determinados requisitos con los objetivos y motivación indicados en esta providencia.”

Por tanto, el texto viene a **establecer un nexo causal entre la innovación**, que aseguraría un marco adecuado regulatorio del uso turístico de la vivienda, **y los pretendidos efectos de mejora** respecto a aquellos efectos negativos.

Aunque se echa de menos que este vínculo o relación causa/efecto (innovación/mejoras) se explicitara a través de algún estudio o previsión concreta, atendiendo a la realidad de la situación actual, de la idiosincrasia urbana y social de cada barrio y de cómo incidirían aquellas medidas sobre esa realidad.

Se antojan unos objetivos demasiado voluntaristas, harto optimistas. Sobre todo si se atiende a la realidad del limitado cambio normativo que se pretende introducir en el PGOU frente a la importancia y gravedad de los problemas detectados.

Incluso existe una contradicción en el propio texto cuando se reconoce que la innovación se acomete *“dadas las exigencias al respecto por la normativa de aplicación”*. Lo que da a entender que realmente no responde a una auténtica voluntad proactiva municipal de intervenir de forma decidida para cambiar la realidad de aquellos *“efectos colaterales negativos”* provocados por el auge del alojamiento turístico sino únicamente a cumplir la obligación impuesta por la nueva normativa andaluza.

Esto lleva a pensar que realmente es **escasa la voluntad política de utilizar todas las capacidades y competencias municipales** para, de verdad, intentar corregir aquellos reconocidos efectos perjudiciales para las personas residentes.

2. Mejoras a conseguir, según lo publicado en medios de comunicación:

En los medios de comunicación, y especialmente en la prensa, se han publicado las expectativas de estas medidas. En ellos se han utilizado expresiones tales como:

- *“Esa innovación del PGOU es el cambio más importante en la normativa urbanística para controlar los pisos turísticos y será la herramienta definitiva para hacerlo”*. Granada Hoy, 25-

agosto-2024.

- *"A partir de septiembre, se congelarán las licencias".* Ideal, 26-julio-2024.
- *El Ayuntamiento inicia una modificación del PGOU actual y no se darán nuevas autorizaciones desde julio hasta su aprobación definitiva. Esperan también el informe externo que dirá el número de pisos turísticos que hay en Granada y su ubicación para tomar medidas "por edificios, calles y barrios".* Granada Hoy, 12-junio-2024.
- *"El objetivo es poner orden en esta oferta y favorecer la convivencia, con el objetivo además de su gobierno de sumar población para llegar a los 250.000 habitantes y favorecer el acceso a la vivienda, metas en las que prima la vivienda de uso residencial para los vecinos de Granada y no la vivienda turística".* Granada Hoy, 12-junio-2024.
- *"Estableceremos límites proporcionales para limitar el uso de viviendas turísticas a nivel de edificios, perímetros, áreas, calles o barrios", ha dicho la alcaldesa, que asegura que estos dos trabajos, el del análisis del estudio y el de la innovación del PGOU, irán en paralelo".* Granada Hoy, 12-junio-2024.
- *"Granada, sin tensionar.*
Tanto la alcaldesa de Granada, Marifrán Carazo, como el concejal de Turismo, Juan Ramón Ferreira, ya dijeron cuando se aprobó el decreto que lo valoraban positivamente pero dejaron claro que Granada no estaba tensionada y que no tenía el problema de capitales como Málaga o Sevilla". Web Agencia Albaicín Fuente: Granada Hoy.
- *"Las restricciones propuestas buscan equilibrar la oferta turística y residencial, favoreciendo el acceso a la vivienda para los granadinos y mejorando la convivencia en la ciudad".* Granada Hoy, 14-julio-2024).
- *"El objetivo final es adelantarse a la regulación del sector y una actividad que afecta significativamente a la ciudad... Estas acciones buscan planificar el desarrollo del turismo en Granada y sentar las bases del modelo de ciudad que se desea favoreciendo la convivencia y el acceso a la vivienda para los residentes en Granada".* Granada Hoy, 14-julio-2024.
- *"Granada se blindará ante las nuevas viviendas turísticas como otras cuatro ciudades andaluzas.".* (Ideal, 27-julio-2024).
- *"El número de plazas de apartamentos turísticos en el Albaicín supera ya a los vecinos censados en el barrio. El número de plazas alcanza ya las 7.400".* El Independiente de Granada. 5-agosto-2024.
- *"Los pisos turísticos siguen comiendo terreno a las viviendas residenciales en el Centro de Granada. Zonas como Plaza Nueva o Carrera del Darro son las que acumulan mayor desproporción. Los pisos turísticos en Granada se han cuadruplicado en una década".*

- *“El repunte de los pisos turísticos en los barrios tradicionalmente universitarios pone en jaque el alquiler para los estudiantes. En zonas como San Ildefonso, Pajaritos, Plaza de Toros o Pedro Antonio los alojamientos turísticos han aumentado hasta un 69,30% de media en los dos últimos años, según datos del INE. Esto ha provocado que una de cuatro viviendas ya no se oferten a estudiantes. En el resto de la ciudad, la cantidad de viviendas de alquiler turístico se incrementó en un 14,60% entre agosto de 2021 y el mismo mes de 2023 a nivel general. Las habitaciones para los estudiantes en pisos compartidos se han encarecido entre 100 y 150 euros en los últimos tiempos”.* Ideal, 18-abril-2024.
- *“Las viviendas de uso turístico también acechan a la calle Real de la Alhambra. La Comisión Provincial de Patrimonio es contundente: 'no ha lugar a la implantación de usos turísticos dentro del recinto monumental, en concreto en la Calle Real', por no permitirlo el planeamiento ni la normativa de protección vigentes y 'por no ser usos idóneos ni compatibles con los objetivos de mantenimiento y protección del monumento'. En este sentido advierte de que 'la adaptación de estos inmuebles a la demanda turística de alojamientos hoteleros supondría la transformación urbana a nivel morfológico, funcional y social de esta histórica calle... daría lugar al incremento de actividades y servicios adicionales asociados al uso turístico en un ámbito altamente saturado..., y en últimas consecuencias, daría lugar al sometimiento de la Alhambra, más si cabe, al proceso de turistificación y al peligro de degradación de los valores excepcionales universales, que esto inequívocamente conlleva'.”*¹ El Independiente de Granada. 27-agosto-2024.

3. Política turística de crecimiento sostenido. Objetivo: Atraer más turistas.

Mientras tanto, a pesar de todos los problemas ya detectados, en España, en Andalucía y en Granada, se sigue apostando por atraer mayor número de turistas. Como si la capacidad de recepción fuese ilimitada y los recursos inagotables. Parece que el objetivo fuese batir cada año el número de visitantes. Así vemos día a día anuncios, informaciones y campañas públicas donde se transmite como positivo y se impulsa este objetivo de crecimiento sostenido:

- *“La empresa de apartamentos de lujo que trae ya 300 turistas al día a Granada.*

La cadena andaluza de apartamentos turísticos de lujo Genteel Home acaba de sumar un nuevo edificio rehabilitado en la calle Horno Marina, a apenas cien metros de la catedral, a su red en la capital granadina. Es el quinto edificio que explota la empresa que aterrizó en 2019 en Granada y desde entonces no ha parado de crecer; cuenta con exclusivos bloques

1 ¿Acaso esta reflexión de la Comisión Provincial de Patrimonio no sería íntegramente aplicable al barrio del Albaicín, Patrimonio de la Humanidad (igual que la Alhambra), en cuanto que el planeamiento estableciera el control y la limitación de los usos de alojamiento turístico (hospedaje)?

de viviendas turísticas de lujo en Mesones, Campo del Príncipe, dos en Zacatín y cármenes con vistas a la Alhambra". Ideal, 29-abril-2014.

- *"Nuevo récord de turismo en España: supera los 33 millones de turistas hasta mayo. Un 13,6% más que en el mismo periodo de 2023". Onda Cero, 3-julio-2024.*
- *"El turismo enfila otro récord pese a las protestas por la masificación. El sector prevé que llegarán casi 95 millones de visitantes extranjeros durante todo el año". El País. 21-agosto-2024.*
- *"El presidente de la Junta, Juanma Moreno, ha afirmado que Andalucía ha batido récord, alcanzando en 2023 los 33,9 millones de turistas, lo que supone un incremento del 9,9% con respecto al año pasado y un 4,3% más de lo registrado en 2019... Andalucía podría superar los 35 millones de turistas el próximo año... 'Toca consolidar y sostener esta gran industria que tanto aporta a la riqueza, a la creación de empleo y a la prosperidad', ha concluido." Web Junta de Andalucía. Gobierno al día, 24-enero-2024.*

La única **conclusión** posible sería que:

Será bastante improbable que con este tan limitado cambio se puedan producir los efectos de mejora que de forma tan entusiasta como precipitada se han anunciado o al menos dado a entender. Sin duda con un enfoque más propagandístico que real.

Por otro lado, es evidente que **tanto el modelo de VUT como el de establecimientos de apartamentos turísticos constituyen la opción de alojamiento turístico que menos empleo genera y sin embargo son los que más incidencia tienen sobre el encarecimiento de la vivienda** y otros problemas relacionados con la turistificación.

Séptima. Propuesta.

Somo se ha dicho, dentro de los distintos tipos incluidos dentro de los usos de alojamiento turístico son las VUT y los establecimientos de apartamentos turísticos los que más favorecen a impulsar el incremento tanto del precio de venta como del régimen de alquiler de la vivienda.

Por esto es sobre estos dos tipos sobre los que habría que intervenir con mayor decisión.

En esa línea y en lo que se refiere al PGOU, nuestra propuesta va en la línea de la planteada por los ayuntamientos de Sevilla y de Barcelona.

En ambos ayuntamientos pretenden limitar la densidad de alojamientos de uso turístico aplicando un porcentaje máximo de implantación respecto del número de viviendas familiares disponibles. En Sevilla toman como referencia cada barrio y en Barcelona (Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos – PEUAT) definen cuatro zonas y a su vez la cuarta zona se subdivide en otras cuatro sub-zonas.

Por tanto, en Granada se deberían regular los usos de alojamiento turístico (uso compatible) con el uso residencial (uso dominante) y la aplicación a aquellos de límites máximos de posible implantación en relación con el número de viviendas familiares disponibles en cada barrio, zona, área...

Implantar este límite por barrios permitiría equilibrar la distribución de este tipo de alojamientos a lo largo de los distintos barrios de Granada, contribuyendo a reducir la saturación de aquellos barrios que ya superan ese porcentaje y facilitando que las nuevas licencias se distribuyan por toda la ciudad, siempre sin superar ese porcentaje máximo en cada barrio.

En este sentido **sugerimos que en el PGOU, aparte de mantener la exigencia de acceso separado, se imponga a los usos de alojamiento turístico (hospedaje), especialmente las VUT y los apartamentos turísticos, un límite máximo del 10% sobre el número de viviendas familiares disponibles en cada barrio de la ciudad.**

Igualmente **planteamos la necesidad de que se produzca la suspensión de nuevas licencias, para ambos tipos, mientras se tramita la innovación del PGOU, aplicando el art. 78.2 de la Ley 7/2021**, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

En virtud de todo lo anterior se **SOLICITA**, se tenga por presentado el presente escrito de SUGERENCIAS y tras los trámites que se consideren oportunos se proceda a tomarlas en consideración y aplicarlas en la innovación puntual para adecuar la normativa del PGOU-01 a la normativa autonómica en materia de turismo.

Granada, XX de agosto de 2024.

Fdo: XXXXXXXX