

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE MANTENIMIENTO, OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

ANUNCIO CONSULTA PREVIA

ASUNTO.- Trámite de consulta pública previa para la

PROPUESTA DE LIMITACIÓN DEL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE GRANADA.

Expte. 32946/2024

I. Antecedentes. Marco Legal.

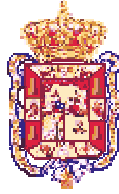
La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), regula en su título VI la iniciativa legislativa y la potestad normativa de las Administraciones Públicas, introduciendo una serie de novedades respecto a la regulación anterior, que tienen como objetivo principal incrementar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas.

Entre estas novedades destaca la necesidad de recabar, con carácter previo a la elaboración de la norma, la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones más representativas que potencialmente se puedan ver afectados por la misma, acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, sus objetivos y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias (Art. 133 de la LPACAP).

La consulta pública se sustanciará a través del portal web correspondiente, siendo un trámite exigible para todas las Administraciones Públicas en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos.

La Concejalía Delegada de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias pretende, tras la realización de la presente consulta ciudadana y su consideración, elevar a la Junta de Gobierno Local la referida propuesta como proyecto de acuerdo de limitación del número máximo de viviendas de uso turístico en la ciudad de Granada, con naturaleza de disposición de carácter general, que posteriormente será elevada al Pleno para su aprobación mediante acuerdo, todo ello dentro de las condiciones y habilitación otorgada por 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, que recoge la potestad de 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.

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, en base a la habilitación realizada por el Decreto 31/2024, de 29 de enero, (vigente desde el 22 de febrero) modifica parte del articulado del Decreto 28/2016 y que



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE MANTENIMIENTO, OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

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.

II. Problemas que se pretende solucionar.

El objeto de la propuesta es establecer limitaciones proporcionadas en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por zonas de acuerdo a los datos objetivos resultantes del “INFORME IMPACTO VIVIENDA TURÍSTICA de la ciudad de Granada”, de 31 de octubre de 2024

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 albayzin 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 se han afectando tanto al nuevo parque residencial como a las viviendas que se destinan al alquiler.

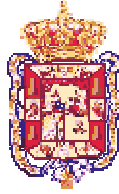
4.- Las viviendas de uso turístico tienen una rentabilidad económica sensiblemente superior que el alquiler convencional lo que motiva que los precios de alquiler son más altos en las zonas con mayor presencia de VUT.

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

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:



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE MANTENIMIENTO, OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

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.

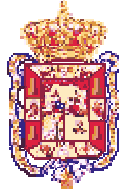
Esta relación entre la presencia de VUT y el deterioro de las condiciones de vida en determinados barrios a partir de superar determinados umbrales en el número de este tipo de viviendas, es lo que nos lleva a la oportunidad de establecer límites al número de viviendas a implantar.

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.

III. Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

La opción de no regular nada, y dejar vigente el actual marco jurídico no es una opción a valorar, atendiendo a la necesidad de adoptar medidas frente a los efectos colaterales negativos del auge del uso turístico de 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.

IV. Necesidad y oportunidad de la aprobación.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE MANTENIMIENTO, OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

Analizados los problemas existentes y las distintas alternativas regulatorias, se concluye la necesidad de proceder al establecimiento de la limitación mencionada.

V. Objetivos de la norma.

Partiendo del análisis realizado, la consulta pública previa tiene el siguiente objetivo:

La Propuesta de limitación del número máximo de viviendas de uso turístico en la ciudad de Granada, por barrio, en base a los datos objetivos resultantes del “INFORME IMPACTO VIVIENDA TURÍSTICA de la ciudad de Granada”, de 31 de octubre de 2024, fijando el límite del 10% por área estadística empleada en el citado informe.

La Propuesta de limitación a aprobar, se revisará al año de la entrada en vigor de la misma. Posteriormente, se revisará periódicamente, cada cuatro años, con independencia de que la misma pueda llevarse a cabo en un periodo menor, cuando por razones excepcionales así lo requieran.

VI. Envío de aportaciones.

Las personas interesadas, puede hacer llegar sus opiniones, aportaciones o sugerencias sobre la oportunidad de la iniciación de la innovación propuesta.

En el texto que se envíe se hará constar el nombre y apellidos o denominación social de la persona que lo envía, así como en su caso, de la persona que lo represente.