

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PGOU-01 DE GRANADA PARA SU ADECUACIÓN A LA NORMATIVA AUTONÓMICA
EN MATERIA DE TURISMO (EXPEDIENTE EAE/2485/2024)

El informe ambiental estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada, a efectos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El informe ambiental estratégico podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

1. MARCO NORMATIVO

La evaluación ambiental estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental mediante la modificación introducida por Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental regula en sus artículos 36, 37, 39 y 40 las determinaciones de aplicación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

Conforme a lo establecido en el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, por el que se modifica el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como al Decreto 18/2024, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto 162/2022, de 9 de agosto, que establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul y al Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, que regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, corresponde a esta Consejería el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente.

Atendiendo a lo anterior, le corresponde a esta Delegación Territorial la formulación del informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.1. Objeto del instrumento de planeamiento urbanístico

El objeto de la innovación del Plan General de Ordenación urbanística (PGOU) de Granada es la adecuación de este instrumento a la normativa autonómica en materia de turismo, en particular a la Ley 13/2011 de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía y sus posteriores desarrollos reglamentarios, modificando algunos artículos concretos de la normativa del PGOU.

Avda/ Joaquina Eguaras, n.º 2-18013 Granada

Tlf: 958 14 52 00

Svproamb.dtgr.cagpds@juntadeandalucia.es



MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		29/11/2024	PÁGINA 1/14
VERIFICACIÓN	BndJAVDSYT2KPC2ZXD5LCKSBHSZRWU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2.2. Estudio de Alternativas

Se han tenido en cuenta dos posibles alternativas: en primer lugar, la Alternativa 0, que supondría mantener la situación actual según la normativa del PGOU del 2001; y en segundo lugar, la Alternativa 1, consistente en llevar a cabo la modificación de la normativa del PGOU.

La alternativa seleccionada incardina la normativa turística en la normativa urbanística del PGOU, argumentando que posibilitará al consistorio mayor control, regulación y planificación de los usos turísticos derivados. Se sostiene que la regulación pública de actividades con incidencia en la calidad del aire, movilidad, tráfico, restauración u hostelería permitiendo regular una actividad que potencialmente afecta la sostenibilidad y calidad de vida de los habitantes de Granada. En consecuencia, se considera la alternativa desarrollada como positiva y necesaria.

4. Nuevas condiciones de ordenación

Se propone la siguiente redacción de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Granada:

6.2.7.

Uso de alojamiento turístico (hospedaje)

6.2.7.1.- Tipos de usos de alojamiento turístico (hospedaje): definiciones y condiciones de implantación.

1.- De acuerdo con la clasificación recogida en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, el uso de alojamiento turístico (hospedaje) regulado en esta normativa del Plan General, comprende los siguientes tipos:

- a) Establecimientos hoteleros en sus distintas categorías.*
- b) Apartamentos turísticos en sus distintas categorías.*
- c) Campamentos de turismo en sus distintas categorías.*
- d) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente*

*2.- Se entiende por uso exclusivo de alojamiento **turístico (hospedaje)**, el uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos o elementos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad del inmueble.*

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

*3.- Se entiende por uso no exclusivo de alojamiento **turístico (hospedaje)**, al uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos o elementos de esta naturaleza que se incluyen en la*

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	29/11/2024	PÁGINA 2/14
VERIFICACIÓN	BndJAVDSYT2KPC2ZXD5LCKSBHSZRWU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



legislación específica en materia de hostelería y turismo, que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones. En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de alojamiento turístico (hospedaje) en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Granada, así como las condiciones de implantación derivadas de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales de afectación.

4.- Como uso dominante, permite los siguientes usos complementarios sobre la misma edificación:

- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

5.- En todo caso, cualquier uso de alojamiento turístico (hospedaje) implantado sobre la edificación cumplirá con las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afectación.

6.2.7.2.- Dimensiones de las distintas piezas para el uso de alojamiento turístico (hospedaje)

1.- Las dependencias de los alojamiento turístico (hospedaje) responderán a las dimensiones mínimas señaladas para las mismas en la legislación sectorial vigente de afectación, siendo en su defecto de aplicación los valores mínimos expresados en el presente PGOU para las estancias asimilables a las del uso de vivienda.

2. Si por las características del alojamiento, las habitaciones dispusiesen de cocina, deberán asegurarse en todo caso la perfecta evacuación de los humos y gases que pudieran producirse.

6.2.7.3.- Altura libre de plantas destinadas a uso de alojamiento turístico (hospedaje).

1.- La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier dependencia destinada a la estancia habitual de personas en inmuebles destinados a actividades de alojamiento turístico (hospedaje), será de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de dichas dependencias, pudiendo reducirse dicha altura libre a doscientos veinte (220) centímetros en el resto de las mismas.

No estarán obligados al cumplimiento de los parámetros dimensionales señalados anteriormente, las dependencias auxiliares a la actividad específica de alojamiento turístico (hospedaje), tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones, que podrán reducir la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de alojamiento turístico (hospedaje), cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendientes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado de 260 centímetros, o al porcentaje mínimo establecido para la superficie útil vinculada a dicha altura. En todo caso se fija altura libre mínima para cualquier estancia el valor de doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.7.4.- Dimensiones de los accesos. Elementos comunes.

Los accesos exteriores, e interiores a las distintas piezas, se atenderán a las dimensiones mínimas señaladas para las viviendas.

6.2.7.5.- Dotación de ascensores en edificios con uso de alojamiento turístico (hospedaje).

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	29/11/2024	PÁGINA 3/14
VERIFICACIÓN	BndJAVDSYT2KPC2ZXD5LCKSBHSZRWU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de alojamiento turístico (hospedaje), cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

6.2.7.6.- Dotación de aseos en edificios con uso de alojamiento turístico (hospedaje).

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los aseos a prever, todo alojamiento turístico (hospedaje) deberá disponer de aseos públicos, a razón de al menos un lavabo y un retrete, para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil destinada a la citada actividad.

La dotación de inodoros deberá ampliarse en una unidad, para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil adicionales o fracción. La dotación de lavabos deberá ampliarse en una unidad, para cada sexo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie útil adicionales o fracción.

2.- En todo caso, los aseos públicos deberán atender las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones vigentes de afección.

6.2.7.7.- Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de alojamiento turístico (hospedaje).

1.- Se satisfará el mayor de los dos siguientes valores posibles: una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación, o una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de alojamiento turístico (hospedaje)

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso dominante alojamiento turístico (hospedaje) ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dicho uso ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Se modifican así mismo todas la referencias terminológicas existentes en la normativa del plan según el siguiente cuadro:

Redacción actual	Redacción propuesta
6.2.6.1 4. Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios: Uso no exclusivo de alojamiento hotelero	6.2.6.1 4. Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios: Uso no exclusivo de alojamiento turístico (hospedaje)
6.2.8.1 3. Como uso dominante, admite los siguientes usos complementarios dentro de la misma edificación: - Uso no exclusivo de vivienda de carácter plurifamiliar. - Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.	6.2.8.1 3. Como uso dominante, admite los siguientes usos complementarios dentro de la misma edificación: - Uso no exclusivo de vivienda de carácter plurifamiliar. - Uso no exclusivo de alojamiento turístico (hospedaje)



<p>6.2.8.2. <i>Dimensiones de las distintas piezas para el uso de residencia comunitaria.</i> Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.2. de la presente normativa.</p>	<p>6.2.8.2. <i>Dimensiones de las distintas piezas para el uso de residencia comunitaria.</i> Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de <i>alojamiento turístico (hospedaje)</i> en el artículo 6.2.7.2. de la presente normativa.</p>
<p>6.2.8.3. <i>Altura libre de plantas destinadas a uso de residencia comunitaria.</i> Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.3. de la presente normativa.</p>	<p>6.2.8.3. <i>Altura libre de plantas destinadas a uso de residencia comunitaria.</i> Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de <i>alojamiento turístico (hospedaje)</i> en el artículo 6.2.7.3. de la presente normativa.</p>
<p>6.2.8.4. <i>Dimensiones de los accesos. Elementos comunes.</i> Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.4. de la presente normativa.</p>	<p>6.2.8.4. <i>Dimensiones de los accesos. Elementos comunes.</i> Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de <i>alojamiento turístico (hospedaje)</i> en el artículo 6.2.7.4. de la presente normativa.</p>
<p>6.2.8.5. <i>Dotación de ascensores en edificios con uso de residencia comunitaria.</i> Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.5. de la presente normativa.</p>	<p>6.2.8.5. <i>Dotación de ascensores en edificios con uso de residencia comunitaria.</i> Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de <i>alojamiento turístico (hospedaje)</i> en el artículo 6.2.7.5. de la presente normativa.</p>
<p>6.2.8.6. <i>Dotación de aseos en edificios con uso de residencia comunitaria.</i> Para la disposición de aseos públicos se atenderá a lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.6. de la presente normativa.</p>	<p>6.2.8.6. <i>Dotación de aseos en edificios con uso de residencia comunitaria.</i> Para la disposición de aseos públicos se atenderá a lo señalado para el uso de la edificación de <i>alojamiento turístico (hospedaje)</i> en el artículo 6.2.7.6. de la presente normativa.</p>
<p>6.2.13.1</p>	<p>6.2.13</p>
<p>..... 3.- Como uso dominante de la edificación, podrán implantarse los siguientes usos complementarios sobre un mismo inmueble: - Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.</p>	<p>..... 3.- Como uso dominante de la edificación, podrán implantarse los siguientes usos complementarios sobre un mismo inmueble: - Uso no exclusivo de <i>alojamiento turístico (hospedaje)</i>.</p>
<p>6.2.14.1 3.- Como uso dominante de la edificación, admitirá los siguientes usos complementarios sobre el mismo inmueble: - Uso no exclusivo de vivienda, de carácter plurifamiliar. - Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.</p>	<p>6.2.14.1 3.- Como uso dominante de la edificación, admitirá los siguientes usos complementarios sobre el mismo inmueble: - Uso no exclusivo de vivienda, de carácter plurifamiliar. - Uso no exclusivo de <i>alojamiento turístico (hospedaje)</i>.</p>
<p>6.2.18.1 3.- Como uso dominante de la edificación, se admitirán los siguientes usos complementarios en el mismo inmueble: - Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.</p>	<p>6.2.18.1 3.- Como uso dominante de la edificación, se admitirán los siguientes usos complementarios en el mismo inmueble: - Uso no exclusivo de <i>alojamiento turístico (hospedaje)</i>.</p>



Análisis de alternativas

La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. Para considerar viable la alternativa seleccionada, con anterioridad a su Aprobación Definitiva se deben obtener los informes favorables del órgano competente en Urbanismo de la Junta de Andalucía.

3. TRAMITACIÓN

Con fecha de 14 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento de Granada solicita el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificado de la Innovación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada (PGOU-01) para su adecuación a la normativa autonómica en materia de turismo.

Acorde a lo indicado en la documentación aportada por el Ayuntamiento, la propuesta se corresponde con los instrumentos de planeamiento urbanístico recogidos en el vigente artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, estando sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

Analizada la documentación aportada, y según prevé el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial emitió, con fecha de 18 de septiembre de 2024, Resolución de admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Conforme a artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con fecha de 20 de septiembre de 2024 se requieren informes y se efectúan consultas, para que, en el plazo de 45 días, se pronuncien sobre la propuesta de instrumento de planeamiento.

RELACIÓN DE CONSULTADOS	Fecha respuestas recibidas
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda	28-09-2024
Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural	-
Delegación Territorial de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación	-
Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte	-
Delegación Territorial de Empleo, Formación, Trabajo Autónomo, Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades	-
Consejería de Salud y Consumo	-
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	-
Diputación Provincial de Granada	-
Ecologistas en Acción	-

Se remite copia de los anteriores informes al Ayuntamiento.

Concluido el trámite de consultas, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, procede formular informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

4. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN Y DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS

4.1. Borrador del Plan y Documento Ambiental estratégico

El objeto de la Modificación Puntual es adecuar la normativa del PGOU a la normativa autonómica en materia de turismo, en concreto a la Ley 13/2011 de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía y sus posteriores desarrollos reglamentarios.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		29/11/2024	PÁGINA 6/14
VERIFICACIÓN	BndJAVDSYT2KPC2ZXD5LCKSBHSZRWU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se indica que Granada tiene en marcha el proceso de adaptación de la ordenación urbanística a la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que implicará la aprobación del Plan general de Ordenación Municipal (PGOM) y de los Planes de Ordenación Urbana (POU) necesarios para abarcar la total ordenación con arreglo a las nuevas condiciones normativas. Este proceso se ha iniciado con la aprobación del Avance del PGOM. Sin embargo los problemas que se ponen de manifiesto por la falta de control de estas actividades, que afectan a la totalidad de las ciudades con interés turístico, no permiten esperar a esta nueva ordenación, para intentar paliar los efectos negativos que las mismas generan. A tal efecto se propone la innovación del PGOU de Granada aprobado en 2001.

Se adjunta Providencia de la Alcaldía de 12 de junio de 2024, para el inicio de expediente de innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Granada para la regulación de las viviendas de uso turístico. Esta providencia argumenta lo siguiente:

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 a 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.

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 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.

Si innegable importancia tienen las resoluciones judiciales españolas en la materia, importantes por la interpretación evolucionada del concepto de «razón imperiosa de interés general» tienen los pronunciamientos del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre la materia especialmente relevantes e incluso determinantes para resolver sobre la admisibilidad legal de determinadas exigencias cuestionadas como restrictivas e injustificadas por determinados operadores jurídicos y económicos.

La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 22 de septiembre de 2020, que se pronuncia favorablemente sobre la eventual justificación de la normativa francesa y el sistema de autorización establecido en la misma de restricciones en la regulación del acceso y ejercicio de la actividad de alquiler

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		29/11/2024	PÁGINA 7/14
VERIFICACIÓN	BndJAVDSYT2KPC2ZXD5LCKSBHSZRWU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



turístico con base en la razón imperiosa de interés general consistente en el derecho de acceso a la vivienda.

El documento de Avance señala que es innegable la necesidad de regular urbanísticamente el uso de las viviendas con fines turísticos en desarrollo de las facultades municipales en la materia con el fin de velar por 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.

El Documento Ambiental Estratégico concluye lo siguiente:

- La actuación afecta a la normativa del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada, no identificándose terrenos con singularidad ambiental (condicionantes) afectados por la misma.
- La naturaleza de la actuación, regularizar uso de viviendas turísticas en edificios existentes en el término municipal de Granada no supone afección a las variables ambientales identificadas.
- La regularización de uso no implica incremento en el volumen edificado. Por todo lo anterior, no se prevé una afección significativa sobre el medio ambiente como consecuencia de la aprobación de esta modificación de la normativa.

4.2. Resultado de las Consultas externas e internas

Se analizan las distintas afecciones ambientales, atendiendo a la información disponible en esta Delegación Territorial y al resultado de las consultas efectuadas.

Espacios Naturales Protegidos, Montes y Vías Pecuarias

Acorde a la información disponible en esta Delegación y la documentación aportada por el promotor, la propuesta no afecta negativamente a ningún espacio protegido de la Red Natura 2000, ni a ningún espacio natural protegido de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, de acuerdo con la Ley 2/1989, de 18 de julio, y demás congruente con ella.

La Modificación tampoco afecta negativamente a vías pecuarias, montes públicos o terrenos forestales.

Biodiversidad, geodiversidad y paisaje

La propuesta no afecta negativamente a Hábitats de Interés Comunitario, Georrecursos, ni a los ámbitos de Planes de Recuperación y Conservación de especies silvestres. Tampoco se detectan perjuicios para el paisaje.

Cultura, Salud y Turismo

En la documentación aportada no se identifican afecciones negativas significativas en materia de cultura o salud, no obstante, será tras la Aprobación Inicial, en sus respectivos informes sectoriales, donde se valore en mayor profundidad esta cuestión.

La actuación debe basarse en criterios de sostenibilidad y de máximo respeto y preservación del medio ambiente y de los recursos naturales y culturales de los distintos destinos turísticos, tal y como se establece en la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía y en el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Plan META 2027, contribuyendo así a la mejora de la competitividad del sector turístico andaluz.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		29/11/2024	PÁGINA 8/14
VERIFICACIÓN	BndJAVDSYT2KPC2ZXD5LCKSBHSZRWU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Ordenación del territorio y urbanismo

La respuesta a las consultas de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha de 28 de septiembre de 2024, traslada, entre otras cuestiones, lo siguiente:

Los instrumentos de ordenación territorial que afectan al municipio, sin perjuicio del resto de planes sectoriales que deberán considerarse en la medida que le sean aplicables, para el proyecto que se pretende realizar y dada la localización en la que se proyecta, son el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG), aprobado mediante Decreto 244/1999 de 27 de diciembre. Asimismo, deberá tenerse en cuenta, entre otros y en la medida en que sea aplicable la Estrategia Andaluza del Paisaje.

Como instrumento de ordenación urbanística general vigente, el municipio cuenta con el Plan General de Ordenación Urbanística de Granada (PGOU), aprobado definitivamente por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 9/02/2001, y el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por el Pleno del Ayuntamiento el 27/02/2009.

La LISTA recoge una serie de determinaciones que deberán ser tenidas en cuenta en la elaboración del instrumento urbanístico en cuestión. Las actuaciones territoriales y urbanísticas se ajustarán al principio de desarrollo sostenible y a los principios generales de ordenación recogidos en el artículo 4.

El artículo 37 de la LISTA dispone que los instrumentos de ordenación deberán incorporar un diagnóstico del paisaje de su ámbito, así como las determinaciones para preservar los paisajes y mejorar su calidad y percepción. En particular, en el punto 5 de este artículo se señala la necesidad de mantener el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor y especialmente las perspectivas de conjuntos históricos y de elementos patrimoniales.

El artículo 75.2.b) de la LISTA exige la emisión de informe de la Consejería en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para los instrumentos de ordenación urbanística, señalando en qué casos será vinculante. El artículo 78.4 de la LISTA determina el momento en el que deberá solicitarse: tras la aprobación inicial y durante la información pública.

Según determina el artículo 86.1 de la LISTA y artículo 119 del RG-LISTA, la modificación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, establecidos en los artículos 4 y 3 de la LISTA, respectivamente.

Conforme a los artículos 75.2.b y 78.4 de la LISTA, será necesario solicitar informe preceptivo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda durante el trámite de información pública, tras la aprobación inicial.

Dominio Público Hidráulico

De acuerdo al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, tras la Aprobación Inicial de la propuesta se deberá obtener informe favorable del Organismo de Cuenca, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía; así como cualquier otro aspec-

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		29/11/2024	PÁGINA 9/14
VERIFICACIÓN	BndJAVDSYT2KPC2ZXD5LCKSBHSZRWU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



to que sea de su competencia. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.

Riesgos Naturales

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 3, sobre principios de desarrollo territorial y urbano sostenible, establece que *“En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a: ... c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas”*.

Para atender a lo dispuesto en la citada normativa se deberán obtener los informes sectoriales favorables de la administraciones competentes en Dominio Público Hidráulico y Ordenación del Territorio.

Contaminación atmosférica

El 10 de marzo de 2014 se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Granada y Área Metropolitana, que engloba al término municipal de Granada. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, en aquellos municipios cuyo territorio esté incluido en el ámbito de aplicación de un Plan de mejora de la calidad del aire o de un Plan de acción a corto plazo, el contenido de dichos planes será determinante para los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio. Si tales instrumentos contradicen o no recogen el contenido de estos planes, tal decisión deberá motivarse y hacerse pública conforme a lo dispuesto en el artículo 16.6 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre. Este plan tiene su origen, entre otros motivos, en la constatación de la elevada contaminación del aire del entorno de la ciudad de Granada por partículas en suspensión.

En base al Acuerdo de 22 de septiembre de 2020, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Estrategia Andaluza de Calidad del Aire, actualmente se está tramitando el proyecto de Decreto por el que se aprueba el Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Zona de Granada y Área Metropolitana. Indica que en algunas zonas del territorio andaluz se han registrado niveles de inmisión superiores al valor límite anual de NO₂, como es el caso de Granada, donde se han registrado valores superiores al valor límite anual desde el año 2005 hasta 2019.

También se está tramitando el Plan de Acción a Corto Plazo para la Mejora de Calidad del Aire de Granada y Armilla, en cuya Memoria se indica que ante la posibilidad de superar los umbrales de alerta existe la obligación de elaborar el Plan de Acción a Corto Plazo para las partículas PM₁₀, dado que a pesar de la progresiva mejoría de la calidad del aire, fruto de las políticas y actuaciones adoptadas para limitar las emisiones de contaminantes atmosféricos, existe riesgo de que se produzcan episodios con niveles diarios de PM₁₀ superiores al umbral de alerta y con niveles diarios de PM₁₀ superiores al valor límite. Considera que la protección de la salud humana es razón fundamental y suficiente para la puesta en marcha de las medidas necesarias a corto plazo para disminuir el riesgo de que produzcan superaciones del umbral de alerta de PM₁₀ y del valor límite diario de PM₁₀. Por consiguiente, con independencia de la elaboración de un nuevo plan de mejora de la calidad del aire, el Plan de Acción a Corto Plazo se establece con el objetivo de reducir el riesgo de superación de los citados

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		29/11/2024	PÁGINA 10/14
VERIFICACIÓN	BndJAVDSYT2KPC2ZXD5LCKSBHSZRWU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



valores o de la duración y gravedad de las correspondientes situaciones episódicas. La regulación del turismo debe contribuir a lograr sus objetivos.

La regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE). El régimen previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, para la contaminación lumínica es de aplicación a las instalaciones, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía que, en su artículo 25 sobre planes y programas establece que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, la planificación territorial, los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en este Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial en la delimitación de áreas de sensibilidad acústica, los mapas de ruido y planes de acción y en la declaración de servidumbres acústicas.

Según la Disposición transitoria tercera del Reglamento, hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por el uso característico de la zona, entendiéndose por éste el uso que, correspondiéndose a uno de los establecidos en el Reglamento, suponga un porcentaje mayor al resto de usos considerados en dicha área.

El ayuntamiento, como órgano competente en la materia, velará porque se cumplan las prescripciones de la anterior normativa en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica, no considerándose que la propuesta suponga nuevas afecciones ambientales relevantes de carácter negativo.

Cambio Climático

El artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética Ley regula, con carácter básico, la consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte, estableciendo que la planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:

- a. La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.
- b. La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.
- c. La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.
- d. La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable”

La anterior normativa complementa a lo regulado en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		29/11/2024	PÁGINA 11/14
VERIFICACIÓN	BndJAVDSYT2KPC2ZXD5LCKSBHSZRWU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Asimismo, la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, promueve que el planeamiento contribuya a reducir las necesidades de movilidad, al fomento transporte público y optimización aprovechamiento energético de los edificios.

No se prevén afecciones relevantes en materia de cambio climático derivadas de la alternativa seleccionada.

5. CRITERIOS PARA DETERMINAR EL SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

Los criterios para determinar si un plan sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria a causa de sus posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, se establecen en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. En el apartado primero del Anexo V los criterios se refieren a las características de los planes y programas. En el apartado segundo del Anexo se relacionan las características de los efectos y del área probablemente afectada.

Respecto de la afección a las características de los planes y programas, se deben analizar a las cuestiones específicamente recogidas en el apartado 1 del anexo, que se enumeran a continuación:

- a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
- b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
- c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
- e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

Acorde al apartado 2 del Anexo, donde se recogen los criterios referentes a las características de los efectos y del área probablemente afectada, se deben valorar:

- A. La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
- B. El carácter acumulativo de los efectos.
- C. El carácter transfronterizo de los efectos.
- D. Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).
- E. La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
- F. El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
 - a) Las características naturales especiales.
 - b) Los efectos en el patrimonio cultural.
 - c) La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
 - d) La explotación intensiva del suelo.
 - e) Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Se considera que el Plan no influye de modo relevante en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		29/11/2024	PÁGINA 12/14
VERIFICACIÓN	BndJAVDSYT2KPC2ZXD5LCKSBHSZRWU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Acorde a las consultas realizadas no se identifican problemas ambientales significativos relacionados con el desarrollo del Plan. No se prevén afecciones relevantes sobre elementos con figuras de protección ambiental, ni resulta significativa la medida en que establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos. No obstante, la viabilidad ambiental se condiciona al preceptivo informe favorable del Organismo de Cuenca y de la administración competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En conclusión, mediante el cumplimiento de la legislación sectorial y del condicionado que se recoge en este informe ambiental estratégico, no se prevén impactos negativos relevantes relacionados con la implantación del Plan que determinen su posterior sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

6. CONDICIONADO

La Innovación objeto de este expediente deberá atender a los siguientes requisitos o condiciones:

- La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable, por lo que la propuesta final debe obtener los preceptivos informes sectoriales favorables de los órganos competentes, acorde a lo regulado en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

7. PRONUNCIAMIENTO

Por cuanto antecede, de acuerdo con el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, ésta Delegación Territorial, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales,

DETERMINA

Que la Innovación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada (PGOU-01) para su adecuación a la normativa autonómica en materia de turismo, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.

Conforme a lo previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, contra el presente informe ambiental estratégico no procede recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el plan o programa sometido al mismo.

Este informe ambiental estratégico se remitirá al Ayuntamiento y se hará público a través del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		29/11/2024	PÁGINA 13/14
VERIFICACIÓN	BndJAVDSYT2KPC2ZXD5LCKSBHSZRWU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del instrumento de planeamiento urbanístico.

EL DELEGADO TERRITORIAL
Manuel Francisco García Delgado

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO		29/11/2024	PÁGINA 14/14
VERIFICACIÓN	BndJAVDSYT2KPC2ZXD5LCKSBHSZRWU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	