



**Instrucción 1/2024 sobre aplicación de la normativa urbanística a las viviendas de uso turístico**

El fenómeno (aparentemente imparable) de la vivienda de uso turístico es relativamente reciente pero su crecimiento ha sido de tal magnitud que ha desbordado cualquier previsión previa y está saturando la capacidad de acogida de visitantes en nuestras ciudades sustrayendo unidades de vivienda del uso residencial y tensionando el mercado de la vivienda hasta límites antes desconocidos.

La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo. En ejercicio de esa competencia, se dictó la *Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía* y, posteriormente ya en 2016, el *Decreto 28/2016, de 2 de febrero*, con objeto de regular la utilización turística de la vivienda.

Sin embargo, aunque la legislación turística siempre ha definido correctamente el uso de hospedaje como uso turístico y el análisis y argumentario de la problemática existente realizado por el *Decreto 28/2016* eran correctos, su aplicación práctica ha tenido efectos no deseados al poner el acento en el contenedor (la vivienda) y no en el contenido (el uso turístico).

Concretamente, para destinar la vivienda a un fin turístico el Decreto solo exigía acreditar la existencia de licencia de primera ocupación o documento equivalente, obviando la necesidad de cumplimiento del resto de la normativa urbanística relacionada con el uso turístico que se hace de estas viviendas, con lo que no se ha conseguido impedir la proliferación indiscriminada de este tipo de viviendas, sino más bien lo contrario.

Incluso el Parlamento Europeo ha reconocido su preocupación ante esta situación y ha adoptado medidas al respecto dictando el *Reglamento (UE) 2024/1028, de 11 de abril de 2024*, que entró en vigor el pasado 19 de mayo.

Recientemente y con objeto de resolver la problemática planteada, la Junta de Andalucía ha aprobado el *Decreto 31/2024, de 29 de enero*, (vigente desde el 22 de febrero) que modifica parte del articulado del Decreto 28/2016 y que ha supuesto un giro importante en la cuestión planteada. En efecto:

- El cambio de denominación de viviendas con fines turísticos por el de vivienda de usos turísticos, pone el acento en el uso (turístico) y no sólo en el destino inicial del inmueble (vivienda).

Código Seguro De Verificación	Sth8juH+07eD5hfmwBpbuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	07/06/2024 13:10:53
	José María Morente del Monte	Firmado	07/06/2024 13:05:46
Observaciones		Página	1/3
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sth8juH+07eD5hfmwBpbuQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sth8juH+07eD5hfmwBpbuQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- b) El Decreto aclara que corresponde al planeamiento urbanístico la regulación de dicho uso turístico y, en consecuencia, sustituye la exigencia de aportar la licencia de primera ocupación de la vivienda por una declaración responsable de compatibilidad con la normativa urbanística.
- c) Además, permite limitar, motivadamente, la implantación de nuevas viviendas de uso turístico en zonas o áreas saturadas, aunque este no es objeto de la presente instrucción.

Es importante destacar que, en el caso del municipio de Málaga, ya existe una normativa urbanística vigente en el PGOU 2011 donde se regulaba correctamente el **hospedaje como uso turístico**. En efecto:

**Artículo 6.4.1. Definición de Servicios Terciarios. Clases.**

1. *Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.*
2. *Incluido el uso empresarial o de oficinas en el capítulo anterior, se consideran aquí los siguientes usos pormenorizados terciarios distintos al de oficinas, vb*
  - **Hospedaje.**
  - *Recreativo.*
  - *Hostelería.*
  - *Comercio.*
  - *Gran Superficie Minorista*

**Artículo 6.4.2. Hospedaje.**

1. *Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias... etc.*

Código Seguro De Verificación	Sth8juH+07eD5hfmwBpbuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	07/06/2024 13:10:53
	José María Morente del Monte	Firmado	07/06/2024 13:05:46
Observaciones		Página	2/3
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sth8juH+07eD5hfmwBpbuQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sth8juH+07eD5hfmwBpbuQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.

En consecuencia, desde la fecha de entrada en vigor del Decreto 31/2024 es de aplicación a las viviendas de uso turístico lo dispuesto en el PGOU de Málaga de 2011 para el uso de hospedaje y, en particular, será de aplicación a dichas viviendas lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 6.4.2 de la normativa.”

COORDINADOR GENERAL DE  
URBANISMO Y VIVIENDA

Fdo.: José María Morente del Monte

VºBº

VICEPRESIDENTA DEL CONSEJO  
RECTOR DE LA GMU

Fdo.: Carmen Casero Navarro

Código Seguro De Verificación	Sth8juH+07eD5hfmwBpbuQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Casero Navarro	Firmado	07/06/2024 13:10:53
	José María Morente del Monte	Firmado	07/06/2024 13:05:46
Observaciones		Página	3/3
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sth8juH+07eD5hfmwBpbuQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Sth8juH+07eD5hfmwBpbuQ==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

